

Afdelingsbestyrelsen Lejerbo, afdeling 157 • Lunden

Daruplund 29, altansiden • 2660 Brøndby Strand
Mail: lunden@lundens.net • www.lundens.net



27. januar 2014

Til beboerne i Lunden: Daruplund/Resenlund

**Indkaldelse til ordinært afdelingsmøde
tirsdag den 4. februar 2014 kl. 18:30
Kulturhuset Brønden**

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
4. Orientering om årsregnskabet for 2012/2013
Spørgsmål til regnskabet bedes om muligt tilsendt i god tid inden mødet
5. Godkendelse af budget for 2014/2015
Spørgsmål til budgettet bedes om muligt tilsendt i god tid inden mødet
6. Behandling af indkomne forslag.
7. Valg af formand og medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år og suppleanter for 1 år:
 - a. Formand: Tommy Rex Mortensen, modtager genvalg
 - b. Bestyrelsesmedlem: Lilian Andersen, modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem: Verner Pedersen, modtager genvalg
 - c. Bestyrelsessuppleant: Jørn Gramm, modtager genvalg
Bestyrelsessuppleant: Brian Børgesen, modtager genvalg
8. Valg af revisor for 1 år, revisorsuppleant for 1 år samt redaktør for 2 år:
 - a. Revisor: Jette Truesen, modtager genvalg
 - b. Revisorsuppleant: Per Mantzius, modtager ikke genvalg
 - c. Redaktør, Lundexpressen: Sanne Bentsen, modtager ikke genvalg
9. Eventuelt

Detaljeret regnskab og budget, samt vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport kan afhentes på ejendomskontoret, Daruplund 29, hver dag mellem 8 og 9.
Materialet ligger også til download på Lundens hjemmeside: www.lundens.net

På bestyrelsens vegne,

Tommy Rex Mortensen

Afdelingsbestyrelsens beretning 2013-2014



*"Den følte sig ordentlig glad over al den nød og genvordighed, den havde prøvet;
nu skønnede den just på sin lykke, på al den dejlighed, der hilste den."*

Fra "Den Grimme Ælling" af H. C. Andersen

Fremover skal vi leve med, at renoveringen ikke længere hænger som et åg om halsen på os. Hårde ord, måske, men ingen tvivl om at vi alle er lettede over, at renoveringen er overstået. Den vil ikke blive savnet, på trods af at den har givet os så meget.

Her følger afdelingsbestyrelsens beretning for det år, der er gået siden det sidste ordinære afdelingsmøde.

Renoveringen

Vi mangler stadig lige de sidste småting udendørs, flere steder nåede beplantning ikke at blive udført, inden vinteren og frosten satte ind. Om et par måneder vil de første spirer titte frem, og mon ikke, at Lunden vil fremtræde i den flotteste forårsdragt nogen sinde?

Vi har i oktober 2013 fået husleje konsekvensen af renoveringen. Den betød en stigning på ca. 109 kr./m²/år. Vi får tilskud fra Landsbyggefondens, Lejerbo Brøndby og fra et depot, oprettet af Landsbyggefondens, Brøndby Kommune, Nykredit og Lejerbo Brøndby indeholdende ca. 3 millioner kr. Fra dette depot har vi fået udbetalt huslejestørre på 1,5 millioner kr., og får 1,3 millioner kr. og 300.000 kr. i hhv. september 2014 og 2015. Depotet indgår i regnskab og budget. Tilskuddene frafalder altså gradvis, og betyder at huslejen vil de kommende 5 år stige gradvist, efterhånden som tilskuddet fra Landsbyggefondens falder og indbetalinger til depotet bliver opbrugt.

Har det været pengene værd? Renoveringen var nødvendig og uundgåelig, så det er egentlig et retorisk spørgsmål. Det er en kendsgerning, at vi bor i en af de smukkeste boligafdelinger i Brøndby og omegn. Indvendigt og udvendigt har vores huse også gennemgået en forandring, der har fremtidssikret dem mange år fremover. Altanerne bliver mange gange fremhævet, og mange har indrettet udestue på altanerne, et rum der kan bruges de fleste måneder om året. Ja, renoveringen har været hård, men har båret frugt på mange niveauer.

På sidste afdelingsmøde fremkom der et ændringsforslag, der gik ud på at indkalde til et orienteringsmøde om regnskabet, det såkaldte skema C. I skrivende stund har vi ikke modtaget det, men vil indkalde til møde, lige så snart vi har modtaget regnskabet i revideret og godkendt udgave. Det vil i øvrigt også være tilgængeligt som download fra Brøndby Kommunes hjemmeside, når det udgives.

Vi har alle modtaget et skema til udfyldelse i forbindelse med 1 års gennemgangen. Dette skema, samt fejl- og mangellister, vil blive brugt til udbedring af de sidste ting, der måtte være. Vi vil alle få besøg af et uvildigt firma, der gennemgår listerne sammen med de enkelte lejere.

Altanerne er et kapitel for sig selv. Der er inspiceret et stort antal altaner, og der er mange steder udført dårligt malerarbejde, også på gulvene. Man fandt endda gulve, der slet ikke var blevet malet. MTH har truffet aftale med 2 lejermål, hvor der skal udføres malerrepurations forsøg. I februar/marts udføres en 100 % mangelgennemgang af altaner og i marts/april udføres fejl og mangler. Således vil dette arbejde være afsluttet inden 1 års gennemgangen.

Vi har holdt en afslutningsfest, et rigtig vellykket arrangement, med over 245 tilmeldte. Der var også gæster fra byggeledelsen og Brøndby Kommunalbestyrelse. En aften der viste, at vi virkelig kan dyrke det sociale liv i Lunden, og en aften, der viste sammenhold. En speciel tak til Tømmermændene, der stillede op med en masse hænder, og styrede opstilling og udskænkning af og i baren.

I en renoveringssag som vores, er der løbende fra Landsbyggefondens side sat penge ind på konto 204 "Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte", som er en slags buffer til uforudsete udgifter under renoveringen. Er de ikke brugt, overføres de til konto 406, og er der overskud på denne konto efter afslutning af byggesagens regnskab, kan man søge Landsbyggefondens og Brøndby Kommune om at måtte bruge af den til tiltag i bebyggelsen.

I skrivende stund indestår cirka 35 millioner kr. på denne konto. Vi har indhentet forslag og ønsker fra beboerne, og er i gang med et katalog, som vi på bedste måde vil prissætte, få præsenteret for beboerne, og i fælleskab få lavet en beslutning om en prioriteringsrækkefølge. Herefter vil vi, i samarbejde med Lejerbo, fremsende dette ønskekatalog til Landsbyggefondens. Af større tiltag af ønsker kan nævnes nyt beboerhus og vaskeri, de kan bytte plads, og nye badeværelser grundet manglende vådrums beskyttelse, som kan give os en ordentlig en over snuden, rent driftsmæssigt. Græsarmeringssten langs gangarealerne og flere parkeringspladser er også kommet ind som ønsker. Det er som sagt ønsker, som skal godkendes i LBF og Brøndby Kommune.

Vi har i mange måneder bedt Lejerbo om at undersøge muligheden for salg af CO2 kvoter. Det kan vi gøre, da vi har fået ny klimaskærm og lavenergi vinduer og dermed har et langt mindre forbrug. Dele af dette "overskud" kan man sælge til andre varmeselskaber, der mangler kvoter. Vi har fra bestyrelsens side kørt hårdt på, for at få en afklaring, men ved denne beretnings deadline, var der ikke noget nyt. Provenuet fra et salg vil gå enten til byggesagen eller, og det håber vi meget på, til brug i afdelingen.

Som et sidste, og endeligt punktum, for renoveringen, vil flagstangen, som vi fik i gave fra byggeledelsen, blive opsat ud for ejendomskontoret i foråret 2014.

Individuel afregning af vand og varme

Vi er overgået til individuel afregning af vand og varme, en fremgangsmåde der er retfærdig, da vi betaler for eget forbrug, og ikke længere for den nabo, der nyder en formiddag under bruseren, eller lader alle radiatorer stå for fuld skrue.

Vi betaler altså et månedligt aconto beløb, og vil en gang om året modtage en opgørelse. Det er som vi kender det fra varmeregnskabet, nu har vi bare fået individuelle vand- og varmemålere.

Da vi det første år ikke ved, hvor meget vandforbrug der er hos den enkelte lejer, har vi valgt at opkræve et aconto beløb svarende til 50 kr. m²/år. Det svarer nogenlunde til det forbrug, der har været i det fælles vandforbrug, som så er nedsat tilsvarende i budgettet. Vi vil endnu en gang opfordre jer alle til at være opmærksom på familiens forbrug, for at imødegå en ekstraregning. Ønsker man at betale mere i aconto, skal man kontakte ejendomskontoret.

Fjernaflysning via Techems portal er i skrivende stund kommet op og køre, efter et alt for langt tilløb. Vi har de første uger desværre oplevet en meget ringe kundeservice fra Techems side, der på trods af mange mails og telefonbeskeder ikke har reageret. Der har heller ikke været enighed om, hvem der skal oprettes, her har Techem holdt sig til huslejekontrakten, hvor vores liste har indeholdt navnet fra den mail vi har modtaget fra beboerne. Vi har efterhånden fået redet trådende ud, og alle vil efterhånden kunne aflæse deres eget forbrug via internettet.

Mødeaktivitet

I løbet af året er der gået cirka 3.500 mails ind og ud af bestyrelsens og formandens postkasser, det svarer til knap 10 stk. hver dag, året rundt. Et meget stort antal, som nok vil dale i næste periode, da renoveringen stadig tager sin del.

Renoveringens mødeaktiviteter har været stærkt dalende, men det mere normale bestyrelsesarbejde, det meget tætte samarbejde i De 9 og Netværkskontoret og det beboerdemokratiske netværk i Lejerbo kræver stadig sin del.

Afdelingsbestyrelsen har deltaget i:

Afdelingsmøde, afdelingsbestyrelsesmøder, organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde i Boligorganisationen Lejerbo Brøndby, Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde, kontorvagter, møder med beboere, møder med klubber, møder i De 9, styregruppemøder i den boligsociale helhedsplan Brøndby Strand For Fremtiden, Brøndby Fjernvarme, weekendseminar i Lejerbo kreds 2, Lejerbos IT udvalg, Miljørepræsentantskabet for Brøndby Strand, Børnenes Rejsebureau, formandsmøder for de 4 afdelinger i boligorganisationen, Kulturweekend, Juletræskomiteen, Mediegruppen + masser af ad hoc møder.

Stadigvæk mange mødeaktiviteter med mange forgreninger, et sundhedstegn i beboerdemokratiet.

Regnskab

Vort regnskab for 1. oktober 2012 – 30. september 2013 viser et overskud på 55.971 kr.

Overskuddet skyldes primært konvertering af flere lån, og begrænses af blandt andet større udgifter til vand. Vi havde budgetteret med overgang til individuel vandafregning i juni 2013, men det skete først til september. Vi mangler derfor en budgetsum for juni, juli og august, som skulle have været med i budgettet.

Regnskabet skal, sammen med de 3 andre afdelingers regnskaber, endeligt godkendes af Boligorganisationen Lejerbo Brøndby i februar måned.

Vores husleje udgør pr. 1. januar 2013 et gennemsnit på 735,42 kr./m²/år for familieboliger. Ifølge en opgørelse blandt boligafdelingerne i Brøndby Strand med etagebyggeri, så er det den næst billigste husleje. Gennemsnittet for de andre afdelinger i De 9 med etageboliger er 766 kr./m²/år. Her skal i

Øvrigt bemærkes, at Parkerne står over for en renovering til flere milliarder kroner, der vil påvirke deres husleje yderligere.

I budgetforslaget for 1. oktober 2014 – 30. september 2015 vil der blive foreslået en meget beskeden lejeforhøjelse på 0,78 % for familieboliger og 0,56 % for ældreboliger. Antennebidraget vil blive foreslået forhøjet med 20 kr. til 148 kr. om måneden.

Vi har for første gang i flere år haft en kasserer i gennem hele perioden, nemlig Brian Børgesen. Brian har brugt meget tid på at få bogført alle de poster, der desværre kom til at ligge stille, grundet skiftende kasserer de sidste par år. Takket være en stor indsats fra Brian, er der igen kommet styr på kassererposten.

Udlejningssituationen

Der har i perioden 1. januar – 31. december 2013 kun været 27 fraflytninger (3 mere end 2012), heraf 8 interne/dødsboer. Det er et igen forbløffende lavt tal, kun 8,7 %, sidste år var det 7,7 %. Hvis vi tager de interne flytninger ud af statistikken, er kun 6,1 % fraflyttet Lunden, mod 5,8 % sidste år. Vi holder altså det meget lave fraflytningsniveau, der startede sidste år. Det er bemærkelsesværdigt, at vi har så få fraflytninger i en renoveringsperiode og hvor vi har mærket huslejekonsekvensen af renoveringen. Det er et markant sundhedstegn, et sundhedstegn vi forhåbentlig kan fastholde.

Vi har stadig en fin venteliste, vi har ikke tomme lejligheder, og har ikke haft det på noget tidspunkt. Aftalen mellem Brøndby Kommune og Lejerbo Brøndby om anvisningsretten fungerer fortsat meget tilfredsstillende.

Beboerklagenævnet

Også i år kan vi fortælle, at afdelingen har været indklaget for beboerklagenævnet, som dog ikke kunne tage stilling i den pågældende sag. Beboeren har udtaget en stævning i Boligretten, en sag som endnu ikke er afgjort.

Det sociale liv

Vi er begyndt at rykke på dette område efter en mat periode under renoveringen. Vi har holdt en meget fin afslutningsfest for renoveringen, vi er i gang med at arrangere fastelavnsfest og har lagt kræfterne i 3 klubber, som når bredt ud blandt beboerne: Børneklubben, Brøndby Strand Minigolf og Kunstklub, og ikke mindst Motionsklubben, som har fået nye og større lokaler, der er ved at blive gjort indflytningsklare.

I De 9 og Netværkskontorets regi sker der dog stadig spændende ting, som Lundens beboere kan deltage i, herunder Kulturweekend, Juletræsfest, sommerkoloni og specielle ture og arrangementer. Husk at holde øje med opslag i opgangen, i Lundexpressen og i Esplanaden.

Udskiftning af komfurer

I marts 2012 startede de første spæde forberedelser omkring indkøb af komfurer, og i første kvartal i 2013 startede udrulningen. Der var enkelte fejlregistreringer, som dog hurtigt blev løst.

Parkeringspladser

I Daruplund, langs med Strandesplanaden, er parkeringspladserne flyttet over langs blokkene. I første omgang cirka halvdelen, da den sidste halvdel var berørt af store jorddepoter. Det er en midlertidig markering der er lavet, da vi skal have asfalteret alle parkeringspladserne. Der er afsat 1,2 millioner kr. til dette, men det er ikke nok, vi skal bruge det dobbelte. Vi håber på, at kunne skaffe de manglende penge via reguleringskontoen.

Parkeringspladser, eller mangel på samme, er et tilbagevendende problem. Det er dyrt at anlægge nye parkeringspladser, ikke mindst fordi at vi skal gøre indhug i det grønne bælte i Daruplund, der er ikke flere åbne pladser vi kan inddrage. Vi håber på, at kunne gøre brug af reguleringskontoen til anlæg af flere parkeringspladser. Vi vil i hvert fald lave en ansøgning. Dette er selvfølgelig afhængigt af, om beboerne prioriterer dette ønske.

Kørsel på gangarealerne

Som beskrevet i Husordenen, er kørsel på gangarealerne ikke tilladt. Vi har opsat skilte, for at gøre opmærksom på dette, vores fliser kan ikke bære specielt tunge køretøjer, og vil skride. Uden denne skiltning, vil vi ikke have mulighed for at følge op på en eventuel skade på fliserne, hvis synderen kendes.

Nabohjælp

Vi har flere gange gjort opmærksom på Nabohjælp, som er et tiltag fra Det Kriminalpræventive Råd, og som i den nye udgave benytter sig af den nye teknologi, der er kommet de senere år.

Vi har opsat Nabohjælp skilte, uddelt foldere og informeret i Lundexpressen og på Lundens Facebook side, i håbet om at så mange som muligt vil tilmelde sig denne nye ordning. Og hermed endnu en opfordring til at gå ind på Nabohjælps hjemmeside, og læse om de mange fine muligheder. Den findes via dette link: www.nabohjælp.dk

Ny skiltning i indkørsler

Vi har fået nye skilte i indkørslerne til visning af husnumre. De er opsat på stang, hvilket giver os muligheden for at tilføje ekstra information, ud over "kørsel forbudt på gangstier" skiltet, eksempelvis Nabohjælp skilte.

Vaskeriet

Vaskeriet har et underskud på 26.653 kr. Vi er overgået til individuel afregning af vandafgift, og vaskeriet skal hvile i sig selv på dette område også. Derfor kommer der en mindre prisstigning. Det er kun cirka 70 lejemål, altså knap 23 %, der benytter vaskeriet. Et tal der er faldende, antallet der skal bidrage til vaskeriets drift, bliver mindre og mindre.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 7. januar 2014 besluttet at indkøbe nye maskiner, og der er på vedligeholdelsesplanen henlagt 680.000 kr. til dette i 2013/2014. Dette vil give besparelser på driften, og der vil blive indkøbt et mindre maskiner end det nuværende, set i lyst af at kun 23 % bruger vaskeriet.

Der bliver opsat et nyt betalingssystem, da det nuværende er forældet, og der ikke længere produceres vaskekort. Der kan, om nødvendigt, laves bookingsystem i det nye betalingssystem.

Husdyr

Vi får gentagne klager over løsgående hunde, og hundes efterladenskaber, hvilket er en overtrædelse af Husordenen. Hunde skal altid holdes i snor og husk hundeposer, også når børnene lufter hunden. Gratis poser kan hentes på kontoret, eller man kan ringe til varmemesteren og få dem lagt i postkassen, hvis man ikke selv har mulighed for at hente.

Ekstra pulterrum

Der står omkring 25 lejemål på venteliste til et ekstra pulterrum. Pt. er ventetiden over 5 år.

Vi har inddraget 2 tørrerum og 2 lokaler hos kiosken, som er lavet om til udlejning. Vi indretter 2 stk. i hvert rum, altså 8 rum i alt. Derudover har vi støvsuget Lunden, for at se, hvad vi kan bruge som ekstra pulterrum. Tørrerum, som pt. er udlejet som pulterrum, vil blive opdelt, når de genudlejes. Vi håber, at disse tiltag vil nedbringe ventelisten.

Klubber

Klubberne i Lunden er der for beboerne, så beboerne har mulighed for forskellige sociale tiltag. De ansvarlige for klubberne, er ansvarlige for at disse tilbyder deres aktiviteter til beboerne. Der er desværre alt for mange klubber, der kun har 2-3 medlemmer, og der er endog klubber, der slet ikke fungerer som klubber mere, men som privat pulterrum. I Lundexpressen er det kun enkelte klubber, der gør opmærksom på sig selv. Beboerne er med til at betale drift og vedligehold af klubberne, der alle har en meget billig husleje. Afdelingsbestyrelsen vil i løbet af foråret se på lejepriser, EL afregning og ikke mindst vand- varmeafregning, nu hvor vi er overgået til individuel afregning af disse. Den leje klubberne betaler, står ikke mål med forbruget.

Selskabslokalerne

Tina Lundquist har ønske at fratræde stillingen som bestyrer af Selskabslokalerne, en post Tina har haft gennem flere år, og som specielt under renoveringen har krævet sin kvinde. Tak til Tina for en flot indsats gennem årene. Nye bestyrere af selskabslokalerne er Annelie Bonde og Jørn Gramm, og der er kontortid hver mandag kl. 18:00 – 18:30 i selskabslokalerne, hvor både udlejning og afregning sker. Man kan på vores hjemmeside og i Lundekspressen læse mere om selskabslokalerne mht. udlejning.

Musikken i selskabslokalerne slukker som bekendt ved midnat og lyset en time efter. Vi får hvert år en del klager fra beboerne i den blok, hvor vores selskabslokaler har til huse. Det er ikke kun grundet musik, men også støj fra gæsterne, når de bevæger sig uden for lokalerne. Vi henstiller til, at lejerne af selskabslokalerne viser hensyn over for beboerne. Ønsket om et nyt beboerhus er stort, og som tidligere skrevet, vil vi lægge en ansøgning om brug af reguleringskontoen til dette.

Campingpladser

Vi har ingen pladser ledige. Alle pladser er udlejet, og der er beboere på venteliste. Lejen for en campingvognsplads er stadig 600 kr. årligt.

Lundexpressen og hjemmeside

Lundexpressen er vores lokale blad, og er udkommet 9 gange. Samarbejdet mellem bestyrelsen, der trykker bladet, og redaktøren har ikke været optimalt, hvilket bevirkede at der ikke udkom et blad i oktober. Redaktøren ønsker ikke genvalg, og hvis vi ikke får valgt en redaktør på afdelingsmødet, vil Lundekspressen ikke længere udkomme, hvilket vil være ærgerligt. Vi vil her benytte lejligheden til at opfordre til, at man overvejer, om man ikke skulle tage en tørn med bladet. På vores hjemmeside kan man hente Lundexpressen tilbage fra august 2000.

Vores hjemmeside har mange oplysninger om Lunden, og den har mange besøgende. Adressen er www.lundens.net. Vi lægger dagsorden og referat fra bestyrelsesmøderne ud på hjemmesiden, så her kan man altid følge med i hvad vi arbejder med i bestyrelsen.

Telefon, internet, TV og beboer TV

I midten af januar afholdt vi møde med Dansk Kabel TV og YouSee. Det har længe været et ønske, at få Web TV og YouSee Musik som tilbud til beboerne, og samtidig få klarlagt eventuelle mangler og nye tiltag. Vi fik lagt et oplæg til en ny aftale, der efter planen skal gælde fra 1. februar og 3 år frem. I denne nye aftale, vil man med sin aftale hos Dansk Kabel TV få mulighed for Web TV, og der vil være forbedringer i hastighederne på bredbånd. Man vil derudover også kunne skifte til en foreningsaftale hos YouSee, og i stedet for bruge deres tilbud, Web TV, YouSee Musik, mobilabonnement mm., hvis man hellere vil det. Det er en rigtig god aftale, ikke kun prismæssigt, men også fordi at det giver den enkelte flere muligheder. Denne nye aftaler betyder udskiftning af dele af vores hardware, en udskiftning der bliver foretaget uden udgift for afdelingen.

Alle lejemaal har grundpakken hos YouSee, og den bliver afregnet over huslejen. Der er en direkte afregning mellem beboeren og YouSee for så vidt angår det beløb, som overstiger grundpakken.

Forsikring

Vores, og andre afdelingers, selvrisiko er blevet forhøjet fra 5.000 kr. til 25.000 kr. Dette er en aftale mellem Lejerbo og Købstædernes forsikring, da forsikringspræmien under alle omstændigheder skulle sættes op, grundet de mange skader, som skybrud, storm og orkaner har medført over det ganske land. Man har så valgt at justere på selvriskoen, i stedet for præmien. Vi har bedt om en konsekvensanalyse, da en afdeling som vores kan blive hårdt ramt økonomisk, hvis der er mange forsikringskader ligger i niveauet 5.000 – 25.000 kr., hvor den nye selvrisiko ligger. Analysen viser, at vi har haft en ekstraudgift på knap 42.500 kr. ved forhøjet selvrisiko. Den skal sammenlignes med, at hvis vi havde fået en højere præmie i stedet for, ville vi skulle have betalt knap 77.000 kr. Strategien med forhøjet selvrisiko har altså kunnet betale sig.

Luft i radiatorer

Vi etablerer, lige så snart vi finder økonomisk råderum til det, automatiske udluftningsventiler i 3. sals lejlighederne. Det er en stor hjælp for beboerne, da man ellers skal afmontere skabet, og selv sørge for udluftningen, hvis der kommer luft i radiatorerne og dermed nedsætter deres varmeevne. Vi har desværre ikke lagt penge til side til dette, det vil først ske i vedligeholdelsesplanen fra 2014/2015 og frem.

De sociale medier er kommet for at blive. Specielt Facebook er flittigt brugt af Lundens beboere. Bestyrelsen har ikke et officielt forum, men der er flere beboere, der har lavet et. Det er en god ide, at man læser de huskereglere for færdigen i det offentlige rum, som Lundexpressens redaktør har beskrevet i de sidste blade.

Jubilæer

Birthe Ketterle har fejret ikke mindre end 25 års jubilæum som beboerdemokrat. Dagen var den 22. juni, og vi holdt en reception for Birthe den 21. juni i selskabslokalerne. Her kom en masse mennesker, flest fra Lunden, men også fra mange fra Birthes store netværk, herunder borgmester Ib Terp.

Også Klub 51 kunne fejre et markant jubilæum, nemlig ikke mindre end et 40 års jubilæum. Det skete den 17. august, og også her var der stimlet masser af Lunden borgere sammen. Også her kom borgmesteren forbi og ønskede tillykke.

Lejerbo Brøndby

Vi har desværre måttet sige farvel til to medarbejdere. Vi fik hurtigt ansat en ny, nemlig Bo Terkelsen som er en mand med grønne fingre, og som et nyt tiltag, har vi udliciteret snerydningen, i stedet for at ansætte endnu en medarbejder. For det første at spare lønkroner, men også for at undgå de rigtig mange afspadseringsdage, der følger med vagter, i 2013 blev der afspadseret 20 % af et mandeår. I første omgang er det et forsøg, vi evaluerer, når vinteren har forladt os igen.

Der har været afholdt møde med Lejerbos administrerende direktør og afdelingens forretningsfører, da vi ikke har været tilfreds med specielt svartider, når der har været problemstillinger af mere speciel karakter. Eksempelvis har vi i månedsvis efterlyst en konsekvensberegning af at sætte selvriskoen op fra 5.000 kr. til 25.000 kr. Alvorlige klagesager har også haft al for lang behandlingstid. Lejerbo kikker internt for at stramme op på forretningsgangen, når der er disse problemstillinger, der kræver en ekstra indsats. Den daglige drift fungerer upåklageligt.

I oktober 2013 blev Lundens bygninger og vedligeholdelsesplan gennemgået med henblik på de kommende 10 års vedligeholdelsesplaner. I markvandringen deltog varmemester Jens Hammer, Lejerbos driftschef Birgitte Krodal, og fra bestyrelsen Brian Børgesen og Tommy Rex Mortensen. Her blev der foretaget en ajourføring af vedligeholdelsesplanerne. Fraflytninger i organisationens afdelinger ligger langt under landsgennemsnittet. Dette skal ses i lyset af, at to af vores afdelinger er rækkehuse, der pr. definition er eftertragtede. Æbleblomsten har i øvrigt ikke haft fraflytninger siden ibrugtagningen 1. marts 2012.

I Dammene er en række af husene, der ellers stod tomme grundet skimmelsvamp, taget i brug, da nye målinger viser, at de godt kan bebos.

Netop grundet skimmelsvamp, skal Dammene også gennemgå en renovering. Der projekteres stadig, nyt skema A er under udarbejdelse med henblik på endnu en forhandling med Landsbyggefonden.

Der afholdes ordinært repræsentantskabsmøde den 27. februar 2014.

Organisationsbestyrelsen består af formand Poul-Erik Traulsen (afd. 94), næstformand Tommy Rex Mortensen og bestyrelsesmedlem Asmus Sørensen (afd. 90), Franz Hansen (kommunalbestyrelsesmedlem - valgt af Brøndby Kommune) og Gunnar Sørensen (næstformand Lejerbos hovedbestyrelse - valgt af Lejerbo).

De 9 er 9 af de 10 store boligafdelinger i Brøndby Strand. Den eneste der ikke er med, er Maglelund. Vi har sendt brev til deres organisationsbestyrelse, og deltaget på deres afdelingsmøde, hvor vi fik taletid i håbet om at overbevise Maglelunds beboere om fordelene ved at have et fælles fundament at arbejde ud fra. De har desværre valgt at sætte sig uden for døren, og lade os andre arbejde for, og investere i, et endnu bedre Brøndby Strand, en holdning der er svær at acceptere.

Kulturweekend 2013 blev igen en stor succes. Tre dages folkefest for alle aldre med en sand overflod af koncerter, workshops, underholdning, børneaktiviteter, sportsturneringer, loppeboder og meget mere. I forbindelse med Kulturweekend afholdes også Afdelingernes fest, og i 2013 var det Johnny Logan vor det store trækplaster. Og minsandten om vi ikke fik Outlandish, byens egne drenge, til at optræde også, faktisk den første koncert fra deres side i Brøndby Strand.

Boligafdelingerne afholdte et fælles juletræsarrangement den 4. december i Brønden. Et meget vellykket arrangement, som samlede 230 deltagere.

Vi deltager også i samarbejdet om Børnenes Rejsebureau, der er en forening under De 9, og hvor Søren Jensen sidder i bestyrelsen. Børnenes Rejsebureau har arrangeret feriekoloni til Møllelejren, ture til Knuthenborg Safaripark, Den Blå Planet og en fisketur.

Hjemmesidegruppen er Søren Jensen medlem af. Her arbejdes der intenst på et nyt design af brøndbystrand.dk hjemmesiden, der også kommer til at køre på ny platform. Vi har også fået et nyt log for Brøndby Strand, det kan ses på forsiden af denne beretning.

Mediehuset samler fotoklubben, hjemmesidegruppen og Esplanaden. Mediehuset prøver på at have åben hver torsdag fra 17:00 til 18:00, hvor man også kan få hjælp, hvis man har problemer med sin PC. Kig for øvrigt i Esplanaden, hvor der er information omkring de mange arrangementer, vi har i De 9.

Brøndby Strand For Fremtiden er det igangværende boligsociale projekt, støttet af Landsbyggefonden, Brøndby Kommune og De 9, og kører til juni 2016.

Vi har gang i masser af delprojekter, betydende netop for hvordan Brøndby Strand former sig fremover. Vi har igennem mange år haft fremgang i Brøndby Strand på mange betydende parametre, og arbejder hårdt på, at Brøndby Strands image forbedres i den brede befolkning. Undersøgelser viser, at os der bor i området generelt er glade for det, mens folk udenbys stadig har visse forbehold.

Brøndby Strand For Fremtiden styres fra Netværkskontoret, i tæt samarbejde med De 9 og Styregruppen for projektet, hvor Brøndby Kommune, afdelingernes administrationer, boligorganisationer og afdelinger er repræsenteret.

Brøndby Kommune

Birthe Ketterle er medlem af Miljørepræsentantskabet for Brøndby Strand. Dette er en bredt sammensat bydelsgruppe fra vores område, der primært behandler forhold af miljø- eller trafikmæssig karakter.

Vi har kontakt til Teknik- og Miljøudvalget for at få anlagt en hundegård, liggende mellem varmeværket og boldbanerne, ved stien til Avedøre.

Vi er også i dialog med Teknik- og Miljøudvalget om en høring omkring ophævelse af ensretningen af Esplanaden. Ensretningen betyder at vi skal ud op en større omvej, for at komme ud på boulevarden, og ensretningen genererer ekstra trafik langs Lunden, grundet de der skal til nordsiden, idrætsanlægget og til dels Langbjerg. Ensretningen genererer også trafik på nordsiden, da beboerne fra Maglelund, Daruplund og Resenlund skal den vej rundt, i stedet for den korte og direkte vej til boulevarden.

Brøndby Fjernvarme

Denne sæson var der igen en tilbagebetaling til beboerne, selvfølgelig afhængigt af, om man har beboet lejemålet længe nok til at have indbetalt nok i aconto.

Fremtiden er lys og spændende!

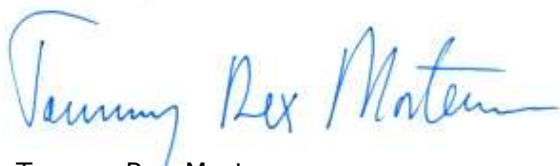
Ja, meget er sket det forløbne år, der er masser af bestyrelsesarbejde i en afdeling som vores. Lunden er en forholdsvis stor afdeling, vi har mange samarbejdspartnere og et stort netværk. Vi er den 4. største afdeling i De 9, og større end de 3 andre afdelinger i Lejerbo Brøndby tilsammen.

Kigger vi i krystalkuglen, håber vi at kunne igangsætte de projekter, vi er i gang med at søge midler til i reguleringskontoen. Her er beboerhus, badeværelser, indvendige døre og karme, armering langs gangstier, flere parkeringspladser m.m. kommet som ønsker. Det er vigtigt, at nye tiltag vil medvirke til et løft af Lunden, og samtidig vil medvirke til at holde huslejen i ro.

Alle de forhåbentlig kommende projekter vil ikke give mindre arbejde, men vil sikre, at Lunden vil blive et endnu mere attraktivt sted at bo. I bund og grund handler det om at fastholde beboerne, at man er tilfreds med at bo hvor man bor.

Tak til alle vores samarbejdspartnere, Lundens ansatte og specielt tak til beboerne for et godt samarbejde i det forgangne år. Der har langt hen af vejen været en meget fin dialog.

På bestyrelsens vegne



Tommy Rex Mortensen
Afdelingsformand



Vejledning

På <http://www.lejerbo.dk/da/bestyrelse/tryksager> findes en læsevejledning til afdelingsmødet. Her kan du få svar på nogle af de spørgsmål, der kan opstå, når du som beboer præsenteres for driftsbudgettet på afdelingsmødet. Vejledningen til budgettet kan også rekvireres hos varmemesteren.

FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 1/10 2014 - 30/9 2015, SAMT ÅRSREGNSKAB 1/10 2012 - 30/9 2013

Forslaget til budget og det reviderede regnskab er vist i hovedtal.

Hvis du ønsker regnskab inkl. noter og budget i sin fulde længde, kan du få en kopi hos varmemesteren.

Behandling af regnskab

Bestyrelsen har på vegne af afdelingsmødet godkendt regnskabet. Regnskabet er derfor kun til orientering.

Regnskabet er revideret af boligorganisationens statsautoriserede revisor. Revisor har haft supplerende oplysninger til regnskabet. Der henvises til side 4.

Forslag til driftsbudget

Din husleje er omkostningsbestemt og vil derfor svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Lejerbo udarbejdet dette forslag til budget for næste år.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgetforslaget, men det er afdelingsmødet, som godkender budgettet endeligt. Udover huslejen kan der ske regulering af antennebidraget.

Lejeforhøjelse for afdelingen (gennemsnitlig)

	Nuvær. leje	Ny leje	Lejestigning	Procent
	-----	pr. m ² pr. år	-----	
Familieboliger	735	741	6	0,78%
Ældreboliger	1.021	1.027	6	0,56%

Antennebidrag	Nuvær.	Ændring	Nyt
pr. måned/ pr. bolig	128	20	148

Eksempler på husleje pr. måned med dette budgetforslag

Vi har af hensyn til overskueligheden kun taget den største og den mindste type med indenfor de enkelte boligstørrelser. Der kan forekomme mindre afvigelser i forhold til den konkrete husleje.

Boligtype	Antal rum	Bolig/m²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	67,10	4.375	34	4.409
Familiebolig	3	99,90	6.124	48	6.172
Familiebolig	3	111,70	6.814	53	6.867
Familiebolig	4	111,70	6.814	53	6.867
Familiebolig	4	125,20	7.568	59	7.627
Familiebolig	5	125,20	7.568	59	7.627
Familiebolig	5	124,40	7.517	59	7.576
Ældrebolig	2	65,00	5.428	30	5.458
Ældrebolig	2	56,00	4.675	26	4.701

Årsregnskab 2012/2013, samt forslag til driftsbudget 2014/2015

	Forslag til nyt budget 2014/2015	Gældende budget 2013/2014	Ændring	Regnskab 2012/2013	Budget 2012/2013
UDGIFTER	<i>i hele tkr.</i>				
Ordinære udgifter					
Nettokapitaludgifter					
105.9 Låneydelse på ejendommen	5.990.000	5.734.000	256.000	5.444.572	5.769.000
106 Ejendomsskatter	1.849.000	1.727.000	122.000	1.717.924	1.655.000
107 Vand- og vandafledningsafgifter	300.000	290.000	10.000	1.622.756	1.200.000
109 Renovation	605.000	695.000	-90.000	546.880	704.000
110 Forsikring	697.000	692.000	5.000	650.787	543.000
111 Energiforbrug	722.000	750.000	-28.000	674.740	638.000
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1 Administrationsbidrag	1.368.000	1.334.000	34.000	1.295.993	1.298.000
112.2 Dispositionsfondsbidrag	186.000	79.000	107.000	77.385	0
112.3 Arbejdskapitalsbidrag	53.000	53.000	0	51.590	52.000
113.9 Off. og andre faste udgifter i alt	5.780.000	5.620.000	160.000	6.638.055	6.090.000
114. Renholdelse	3.007.000	3.190.000	-183.000	3.022.379	3.132.000
115 Almindelig vedligeholdelse	875.000	800.000	75.000	783.798	865.000
116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse	2.725.000	3.985.000		3.992.732	4.644.000
- Dækket af henlæggelser	2.725.000	3.985.000		3.992.732	4.644.000
117 Istandsættelse ved fraflytning m.v				443.438	0
- Dækket af henlæggelser				443.438	0
118 Særlige aktiviteter	204.000	304.000	-100.000	229.550	299.000
119 Diverse udgifter	260.000	250.000	10.000	204.079	300.000
119.9 Variable udgifter i alt	4.346.000	4.544.000	-198.000	4.239.806	4.596.000
Henlæggelser					
120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.700.000	3.700.000	0	3.700.000	3.700.000
121 Istandsættelse ved fraflytning	525.000	725.000	-200.000	825.000	825.000
123 Tab ved lejeledighed og fraflytning	10.000	50.000	-40.000	0	0
124 Andre henlæggelser	0	0	0	5.459	6.823.000
124.8 Henlæggelser i alt	4.235.000	4.475.000	-240.000	4.530.459	11.348.000
124.9 Samlede ordinære udgifter i alt	20.351.000	20.373.000	-22.000	20.852.892	27.803.000
125-127 Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	14.267.000	14.304.000	-37.000	9.721.781	1.150.000
129-130 Tab ved lejeledighed og fraflytninger mv.				6.889	0
- Dækket af henlæggelse/disp.fond				-6.889	0
131-136 Andre ekstraordinære udgifter	216.000	307.000	-91.000	711.769	180.000
137 Ekstraordinære udgifter i alt	14.483.000	14.611.000	-128.000	10.433.550	1.330.000
140 Årets overskud				55.971	
150 Udgifter og evt. overskud i alt	34.834.000	34.984.000	-150.000	31.342.413	29.133.000

Årsregnskab 2012/2013, samt forslag til driftsbudget 2014/2015 - fortsat

		Forslag til nyt budget 2014/2015	Gældende budget 2013/2014	Ændring	Regnskab 2012/2013	Budget 2012/2013
INDTÆGTER		<i>i hele tkr.</i>				
<u>Husleje</u>						
201	Familieboliger	23.970.198	23.784.216	185.982	20.157.948	20.158.062
	Familieboliger, lejetillæg forbedringer	0	0	0	628.672	0
	Ældreboliger	181.802	180.784	1.018	160.932	160.938
	Andre lejemål inkl. merleje	1.302.000	1.291.000	11.000	1.228.848	1.259.000
202	Renter	593.000	950.000	-357.000	606.810	445.000
203.1	Tilskud fra boligorganisationen	1.041.000	1.041.000	0	520.500	0
203.2-6	Andre ordinære indtægter	330.000	1.792.000	-1.462.000	228.210	287.000
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	27.418.000	29.039.000	-1.621.000	23.531.920	22.310.000
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	7.416.000	5.945.000	1.471.500	7.810.493	6.823.000
220	Indtægter og evt. underskud i alt	34.834.000	34.984.000	-150.000	31.342.413	29.133.000

Henlæggelser (afdelingens opsparing)		Regnskab 2012/2013	Regnskab 2011/2012	Ændring
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	4.949.262	5.241.994	-292.732
402	Istandsættelse ved fraflytning	575.845	194.283	381.562
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	1.261.313	1.261.313	0
406	Andre henlæggelser	35.271.000	34.668.455	602.545
407	- Opsamlet resultat	-340.685	-396.656	55.971
Henlæggelser +/- opsamlet resultat		41.716.735	40.969.389	

Forslag til behandling på Afdelingsmødet d. 04.02.14

Forslag:

- a. Det foreslås at der indføres separate regnskabsmøder til godkendelse af afdelingens årsregnskaber i henhold til Boligorganisationens vedtægter §14, Stk 4 herunder:**

Stk. 4. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette besluttet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse og eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

- b. Såfremt forslag a. vedtages pålægges bestyrelsen at udsende det regnskabsmateriale der skal gennemgås på Regnskabsmødet samtidig med mødeindkaldelsen, altså senest 4 uger før regnskabsmødet.**

Motivation:

Vi har i 2013 oplevet en lang række diskussioner omkring regnskabstal, hvilket har skabt en hel del forvirring og endda dårlig stemning blandt en række beboere. Ikke mindst diskussionen omkring kompensation for individuel vandafregning og den samlede omkostning ved reoveringen har været genstand for en intens diskussion. Og på trods af Formandens løfte om at afholde et møde omkring dette er der fortsat intet sket, selvom vi nu er langt inde i det regnskabsår hvor huslejekonsekvensen af reoveringen ER indført.

Samtidig har vi gennem de seneste år kunne konstatere at de budgetter som Afdelingsmødet har godkendt ikke er blevet overholdt, hvilket har betydet at vores leje efterfølgende er blevet yderligere forhøjet grundet inddækning af underskud fra tidligere år. Det er i alle andre sammenhænge ret usædvanligt at en bestyrelse der er pålagt at administrere et budget af en Generalforsamling / Afdelingsmøde ikke også skal stå til ansvar for de realiserede tal.

Hos os er situationen tværtimod at både regnskab og budget for det kommende regnskabsår først udsendes 1 uge før Afdelingsmødet og dermed EFTER den frist der er for at indgive spørgsmål til dokumenterne, hvilket efter min mening både er udemokratisk og ganske arrogant overfor beboerne som skal godkende budgettet for det kommende regnskabsår.

Regnskabet udsendes kun "til orientering" og vi har ingen mulighed for at diskutere tallene og drage evt. konsekvenser af dem før regnskabet bliver vedtaget.

På ovenstående baggrund finder jeg det rimeligt at vi indfører regnskabsmøder hvor bestyrelsen skal fremlægge og gennemgå regnskabet samt indstille det til beboernes godkendelse.

Forslag til behandling på Afdelingsmødet d. 04.02.14

Forslag:

Det foreslås at en liste over disponible rum samt ventelisten til disse lægges på hjemmesiden og løbende vedligeholdes, så alle kan følge med i hvilke rum der findes/er ledige, hvem der er lejere og hvilken placeringer de enkelte ansøgere til ledige rum har på ventelisten.

Motivation

Der har været nogen diskussion omkring hvordan tildeling af disponible rum finder sted og herunder har det været antydnet at dette muligvis ikke følger demokratiske principper (sker i henhold til den eksisterende venteliste). Jeg har ingen grund til at antage at dette er korrekt, men for helt at eliminere sådanne mistanker foreslås det at både oversigten over rum, hvilke beboere der p.t. har lejemålet/ansvaret for dem samt ventelisten til disse rum offentliggøres og løbende vedligeholdes på Lundens hjemmeside.

En sådan liste ville også være værdifuld hvis en beboer f.eks. konstaterer at der har været indbrud, vandskade eller hærværk i et kælderrum, da det så er nemt at kontakte lejeren af det pågældende rum direkte så lejeren kan tage hurtig action på sagen.

Allan Boe Petersen, Resenlund 10

Forslag fra afdelingsbestyrelsen til Afdelingsmødet 2014

Husordenen

Forslag nr. 1:

I Husordenen står der ikke, hvem Husordenen omfatter. Afdelingsbestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelse som første punkt:

"Denne Husorden gælder både for lejeren, lejerens husstand og andre, fx gæster og lignende. Hvis et husstandsmedlem groft overtræder husordenen, kan det i yderste fald føre til, at alle i husstanden sættes ud af lejemålet."

Forslag nr. 2:

Den meget formelle brug af "De" og "Deres" skrives ud af Husordenen.

Forslag nr. 3:

Følgende afsnit fjernes fra Husordenen § 1 omkring forsikringer, da det ikke længere er aktuelt:

Pas på. I de senere år har vi eksempler på, at forsikringsagenter henvender sig til beboerne og påstår, at dette sker efter aftale med eller på anbefaling af boligselskabet. Dette er ikke rigtigt. Hvis der rent undtagelsesvis skulle træffes en sådan aftale, vil De altid forud få skriftlig underretning herom fra boligselskabet.

Forslag nr. 4:

Tilføjelse til § 11 omkring vinduer og døre:

Der må ikke bruges søm eller skruer i boligens hoveddør. Dørspion må kun opsættes efter aftale med varmemesteren.

Forslag nr. 5:

§ 23 omkring parkering og motorkørsel, dette afsnit:

Campingvogne under 3.500 kg og trailere må ikke henstilles i boligområdet uden særlig tilladelse, og skal henstilles på de dertil indrettede pladser. Lejerbo, afdeling 157 har 9 særlige parkeringspladser til campingvogne placeret ved Resenlund.

Udskiftes med dette:

Campingvogne og trailere må ikke parkeres i boligområdet, men skal henstilles på de dertil indrettede pladser efter særlig tilladelse. Afdelingen har 9 særlige parkeringspladser til campingvogne og trailere placeret ved Resenlund.

Forslag nr. 6:

Efter indledningens 2. afsnit tilføjes:

*Se også **Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger, kapitel 13: Lejerens brug af det lejede, §§ 78-83.**(Se bilag).*

Vedlægges som bilag til Husordenen:

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger, kapitel 13

Lejerens brug af det lejede

§ 78. Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

Stk. 2. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

Stk. 3. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejeren straks anmelde til udlejeren. Andre skader skal lejeren anmelde uden ugrundet ophold.

§ 79. Lejeren må ikke uden udlejers samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Stk. 2. Lejeren må ikke uden udlejers samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 64 og 65.

§ 80. Udlejeren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 90, stk. 1, nr. 7-9 og 12, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, § 19 og § 20 finder tilsvarende anvendelse på udlejers overtrædelse af denne pligt.

Stk. 2. Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 81.

Stk. 3. Lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler lejeren efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger lejeren er ansvarlig efter § 78, stk. 2.

§ 81. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

1) Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.

2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.

3) Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.

4) Når lejeren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.

5) Når lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.

6) Når lejeren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.

7) Når lejeren vanrøgter det lejede.

8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.

9) Når lejeren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.

10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.

11) Når lejeren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

Stk. 3. Lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

§ 82. Har lejerens tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, kan lejerens pålægges en af følgende retsfølger:

1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejerens inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.

2) Lejerens kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 81, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1 eller til, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.

Stk. 2. Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.

§ 83. Sag om pålæg af retsfølger efter § 82 indbringes for beboerklagenævnet af udlejerens efter reglerne i kapitel 17, jf. dog stk. 3. Er der fremsat krav om, at lejerens pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejerens en strengere retsfølge.

Stk. 2. En lejer kan forlange, at en udlejer senest 4 uger efter lejerens begrundede anmodning derom skal give en anden lejer, der har tilsidesat god orden i ejendommen, en påmindelse, jf. § 82, stk. 2, eller indbringe sag for beboerklagenævnet mod en anden lejer om pålæg af retsfølger efter § 82. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Stk. 3. Efterkommer udlejer ikke sin forpligtelse efter stk. 2, kan den klagende lejer selv indbringe sagen for beboerklagenævnet. Lejerens skal ved indbringelsen godtgøre, at lejerens forgæves har forsøgt at få udlejer til at opfylde sin forpligtelse efter stk. 2. Udlejer skal indkaldes som part i sagen.