

Nyhedsbrev

www.rolfshus.dk

Februar 2012

Først og fremmest godt nytår til alle i ejendommen. Vi takker for et godt og konstruktivt samarbejde og se frem til arbejdet i det nye år.

Julemøde – 1. december 2011

Vi havde et fint julemøde, med et godt fremmøde. Der er altid plads til flere, og vi savner især deltagelse fra ejendommens nye lejere.

Vi drøftede en række ting i forlængelse af 1 års gennemsynet, og spørgsmålene er sendt videre til Erik Romme i PrivatBo.

- Varmeregnskaber fra genhusningslejemål
- Skuffelse over, at hoveddørene ikke renoveres
- Brusearmaturets manglende fastholdelse af valgt temperatur
- At der stadig er lugtgener fra ventilationsanlægget
- At der mangler at bliver fulgt op på alt hvad lejerne har angivet på skemaet

BR vil orientere via nyhedsbrev, når vi har fået svar fra PrivatBo

Vaskeriet

Vi har overfor ejendomskontoret bemærket, at udsugningen kørte hele døgnet. Det var en fejl, og det burde være fikset.

Cykler, barnevogne, legetøj m.v.

Det er stadig nødvendigt at gøre opmærksom på, at henstilling af cykler, barnevogne m.v. sker, så vi udnytter de fælles kælderområder til glæde og gavn for os alle. Det vil sige, at rummene bruges som de er tiltænkt.

I kælderen ved vaskeriet er afsat plads til barnevogne, klapvogne m.v. Men vi henstiller samtidig til, at hvis barne- og klapvogne ikke bruges, at de stilles i eget kælderrum og ikke optager plads for de børnefamilier som har brug for pladsen. Vi skal samtidig henstille til, at er barne- eller klapvogn udstyret med vippehåndtag, at dette slås ned. Det gør det nemmere for cyklisterne at balancere med deres cykel.

Det samme gælder de afsatte områder til legetøj m.v. Og så må man gerne holde lidt orden, så andre også kan komme frem og tilbage.

Rygning

Som det er alle bekendt, er der rygeforbud på ejendommens fællesarealer. Det vil sige hoved- og køkkentappe, vaskekælder og kælderarealerne i øvrigt.

Er dit hjem også røgfrit, og dine gæster derfor skal på gaden/i gården for at ryge, skal vi bede om, at du sikre, at de ikke efterlader deres skodder, men sørger for, at skodderne smides ud det rigtige sted.

Hvis der ryges ud ad vinduerne, bedes I være opmærksomme på, at røgen kan blive suget ind hos lejeren ovenpå. Din ovenbo bliver således generet af den røg, du ikke vil have i dit eget lejemål.

Huslejestigninger

Vi har over den seneste tid modtaget ikke mindre end 4 huslejevarslinger. BOSAM ser på dem alle, og hvis der er noget at bemærke, bliver Beboerrepræsentationen orienteret.

De af jer, der er flyttet til andet lejemål og har medtaget jeres indfasningsstøtte skal være særlig opmærksom på den stigning, der vedrører byfornyelsesprojektet. I skal sikre jer, at stigningen er som aftalt. Er I i tvivl så kontakt formanden.

Tv-signal

Som det blev nævnt på julemødet forventer vi i løbet af det kommende år, at aftalen mellem PrivatBo og TDC udløber. Når det sker, vil der ikke længere være fælles forsyning af tv-signal. Alle skal så til at indgå individuelle aftaler med en udbyder om levering af tv-signal. Vi forventer, at PrivatBo orienterer os i god tid inden udløb af nuværende aftale.

Linoleumsgulvene

Det er oplyst fra Administrationen, at udgiften til polering af linoleumsgulvene kan dækkes via vedligeholdelseskontoen. Det vurderes, at gulvene ved normal brug og vedligeholdelse bør poleres hvert 2. år.

Oprydning i kælderen

Der vil i løbet af foråret blive iværksat en oprydning i kælderen. Det er ejendomskontoret, der foretager oprydningen og I skal nok få den nødvendige information forud for oprydningen. Men allerede nu kan det oplyses, at løse effekter hensat på gangarealerne og under trapperne bliver fjernet.

Det er ikke tilladt at henstille effekter, hverken i kældergangene eller på køkken- og hovedtrapper. Ejendomskontoret har hjemmel til at fjerne hensatte effekter uden varsel.

Varmeafregning

Vi har alle modtaget vores varmeafregning for perioden 1. oktober 2010 til 30. september 2011. Perioden dækker altså hele den meget kolde vinter sidste år. BR har kigget alle afregninger igennem. Det samlede regnskab virker fint, og BOSAM har da heller ikke bemærkninger.

Vi er klar over, at ikke alle har fået oversigt over, hvad der er målt på den enkelte radiator. Målerne kan man selv aflæse. Information om målerne er vedlagt dette nyhedsbrev. Vi anbefaler at I sætter informationen ind i beboermappen.

Oversigten over de enkelte radiatormåle vil fremover være bilagt vores varmeafregning.

Brandalarmerne

De fleste af os har nok oplevet at brandalarmen er gået i gang og i særdeleshed, at den er umulig at få slukket. Ejendomskontoret oplyser, at der på siden af alarmen – der hvor den gule seddel er – er et lille hul, hvorind der forsigtigt kan stikkes en lille skruetrækker som forsigtigt trykkes op. Dette skulle få alarmen til at stoppe med at kime. Alternativt er at dække den til med en pude, til den holder op.

Emhætten

Vi skal på det kraftigste opfordre til, at I jævnligt rengør filtret i emhætten. Flere havde ved 1 årsgennemgangen beklaget sig over, at emhætten ikke fungerede efter hensigten. Årsagen var den simple, at filtret ikke var rengjort. For at få optimal udnyttelse af emhætten, skal filtret rengøres 1 gang om måneden.

Støj – generende adfærd

Foruden emnet blev bragt op på julemødet, bliver BR jævnligt kontaktet omkring støjgener.

Det er situationer, hvor en lejer føler sig generet af naboens adfærd på den ene eller anden måde. Lejeren har rettet henvendelse til naboen, men henvendelsen har ikke ført til en ændring af adfærden, og således er lejeren fortsat generet. Men der kan også være tale om den modsatte situation. Hvor en lejer oplever, at ændringer efter en støjklage, ikke bringer ligevægt i naboforholdet, men at der fortsat fremsættes beklagelser.

Når BR bliver kontaktet er det ofte en grædende og dybt fortvivlet lejer, der spørger, om den eneste løsning er at fraflytte sit lejemål. Al kontakt har været nytteløs – nogen gange har den generende adfærd taget til i styrke eller bemærkninger over støjende adfærd er taget til, og virker urealistisk.

Det er godt naboskab at orientere i opgangen, hvis man skal have gæster og man derved kan forvente øget trafik på trappen, snak, grin, dans og musik. Men derfor skal der alligevel tages hensyn når klokken kommer om på den anden side af midnat.

Vi kan kun opfordre til, at man taler med den eller de naboer man føler sig generet af. En positiv og imødekommende kontakt fører oftest noget godt med sig. Føler man sig generet af støj, og en kontakt ikke fører noget positivt med sig, kan løsningen være en kontakt til administrator.

Er man generet af støj, kan det anbefales, at man over en periode fører dagbog over støjgenerne. Er man den, der har modtaget klage, er det lige så anbefalelsesværdigt at føre dagbog over sin gøren og laden. Det er altid svært at huske nøjagtigt bagud – disse optegnelser kan være til nytte og gavn, hvis den ene part fører sagen videre til administrationen.

Beboerrepræsentationen går ikke ind og mægler i støjsager. Det overlader vi til administrationen, der har viden om håndtering af sådanne sager.

På PrivatBos hjemmeside skriver administrationen følgende omkring deres håndtering af støjsager:

I Lejeloven står der, at boligadministrationen skal sørge for, at der er god ro og orden i ejendommen samt at lejeren og dennes husstand skal overholde de almindelige ordensregler og husorden for ejendommen. Derfor kan du som lejer kontakte administrationen, hvis en af dine naboer overtræder husordenen.

Det kan for eksempel være støj fra høj musik på tidspunkter af døgnet, hvor der ifølge husordenen skal være ro, hunde der står og gør, når familien ikke er hjemme eller andre aktiviteter, som ikke skønnes rimelige i en etageejendom.

Når vi modtager en klage

Når der klages til administrationen over et problem med en nabo, skal det altid ske skriftligt.

Klagen skal indeholde:

- *Navn og adresse på den der klages over*
- *Kortfattet beskrivelse af hvad der klages over samt dato og tidspunkt for hændelserne*

- Navn og adresse på den eller de beboere, der klager samt underskrift (-er)

Administrationen undersøger herefter omstændighederne omkring klagen og er den tilstrækkeligt underbygget og veldefineret, rettes der henvendelse til den lejer der er klaget over, med en henstilling om at husordenen for ejendommen skal overholdes. Beboerrepræsentationen og ejendomskontoret orienteres om den modtagne klage og dens indhold.

Mulighed for forligsmøde

Hvis der bliver ved med at komme klager over en lejer, og der ikke er fundet en løsning på problemet, har administrationen mulighed for at indkalde til et ”forligsmøde” hvor de involverede parter får mulighed for at forklare deres syn på situationen og komme med forslag til en løsning.

De fleste husordensager bliver løst

De fleste overtrædelser af husordenen ophører eller bedres, når den generende beboer gøres opmærksom på problemet.

Ophævelse af lejemålet

Desværre sker der i få tilfælde det, at det ikke hjælper og overtrædelserne fortsætter. Administrationen har i disse tilfælde mulighed for at ophæve lejemålet og i yderste tilfælde overdrage sagen til en advokat med henblik på at sætte beboeren ud af lejemålet ved hjælp af fogeden.

Årligt beboermøde

Det årlige beboermøde afholdes **torsdag den 22. marts 2012, kl. 19.00**. Forslag til behandling på beboermødet kan afleveres allerede nu – seneste frist for indlevering af forslag er 8 dage før årsmødet – det vil sige den 15. marts 2012. Forslag, afleveres til formanden, skal motiveres og hvis der er økonomi forbundet med forslaget, skal der redegøres for denne.

Beboerrepræsentationen ROLFSHUS pr. marts 2011:

<i>Formand</i>	<i>Lene Paludan Hastrup</i> <i>Telefon: 2856 8258</i>	<i>Rolfsvej 39, st. tv.</i> <i>E-mail: brrolfshus@gmail.com</i>
<i>Kasserer</i>	<i>Grethe Panduro</i>	<i>Rolfs Plads 12, st. th.</i>
<i>Bestyrelsesmedlem</i>	<i>Lotte Berrah</i>	<i>Rolfs Plads 10, st. th</i>
<i>Bestyrelsesmedlem</i>	<i>David Nistrup Madsen</i>	<i>Rolfs Plads 10 4.th</i>
<i>Bestyrelsesmedlem</i>	<i>Jacob Senius Clausen</i>	<i>Rolfsvej 39, 4. tv.</i>
<i>Suppleant</i>	<i>Vakant</i>	

Repræsentant I Gårdlauget:

Maria John Asmussen *Rolfsvej 39, 4.tv.*