



## Til beboerne på Skæring Fælled - afdeling 27

Alle beboere i afdeling 27 indkaldes til:

**Stiftende afdelingsmøde**  
**den 29. november 2023, kl. 18.30**  
**I lokale CO2 på Skæring Skole**  
**Skæring Skolevej 200, 8250 Egå**  
*(Se medsendte oversigtsplan over lokaler på skolen)*

På det stiftende afdelingsmøde skal der på demokratisk vis stemmes om ordensreglement og vedligeholdelsesreglement, der i første omgang er udarbejdet af administrationen til afdeling 27. Derudover opfordrer vi til, at der etableres en afdelingsbestyrelse, som det fremgår af dagsordenen.

### Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent
4. Valg af stemmeudvalg
5. Budget for 2024 til orientering, se bilag
6. Vedtagelse af ordensreglement, se bilag
7. Regler for husdyr i afd 27, se bilag
8. Vedtagelse af vedligeholdelsesreglement, se bilag
9. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år (2 personer)
10. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 1 år (1 personer)  
Efter valget, konstituerer bestyrelsen sig selv (med formand, kasser m.m.)
11. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
12. Evt. (alt kan drøftes under dette punkt, men intet kan vedtages)

På afdelingsmødet deltager følgende

Boligforeningen: direktør Bjarne Wissing, forvaltningskonsulent Marianne Frimer,  
Drift/udvikling Eske Kristensen, varmemester Kim Madsen  
Hovedbestyrelsen: formand Lone Sørensen

Boligforeningen står for drikkevarer og lidt snack på mødet.

Med venlig hilsen

Boligforeningen 10. marts 1943

Risskov, den 31. oktober 2023

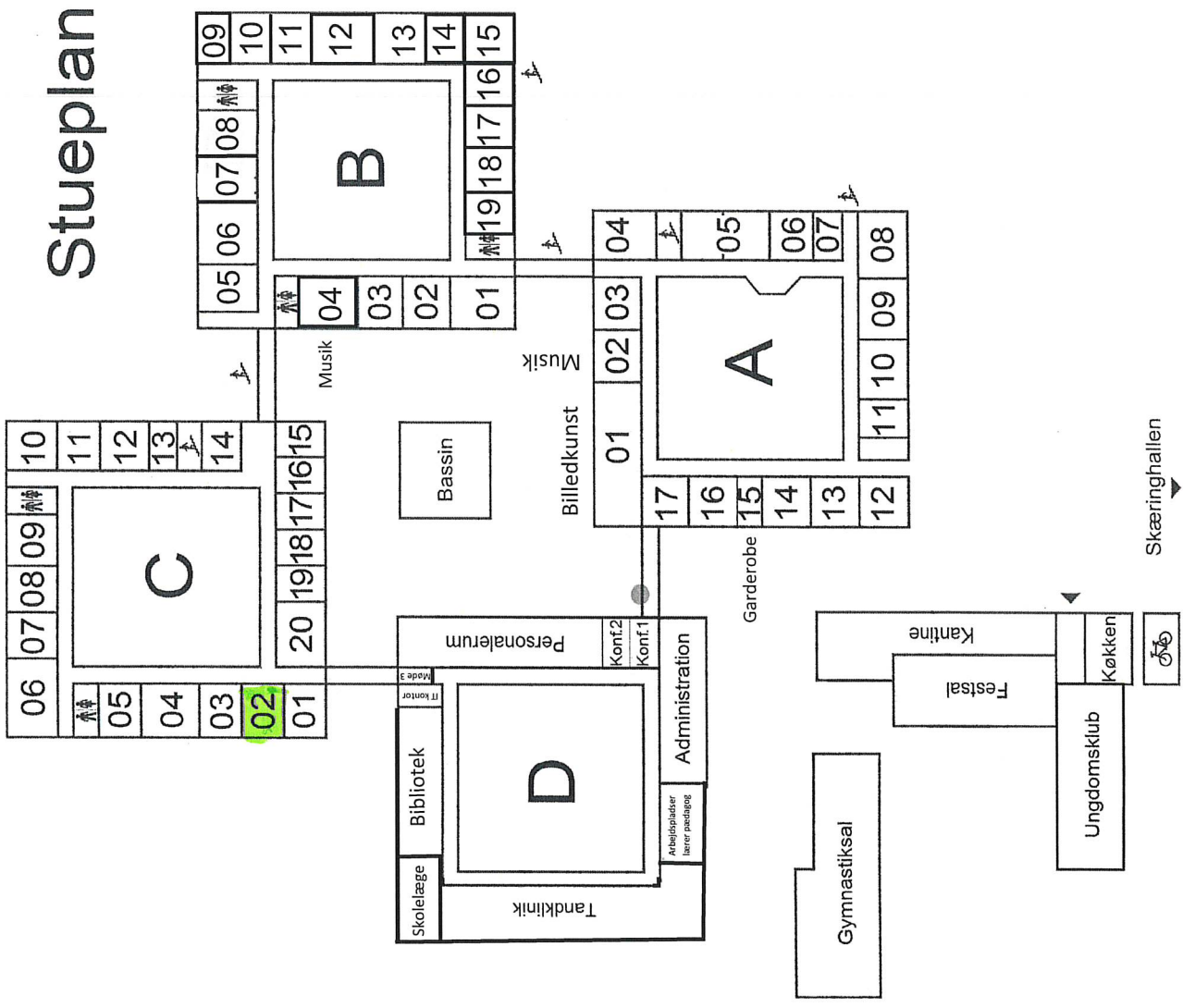
Boligforeningen  
**10. marts 1943**

Tranekærparken 1  
8240 Risskov

T: +45 8621 1255  
E: bo43@vejlbj-by-bf.dk

[www.10marts1943.dk](http://www.10marts1943.dk)

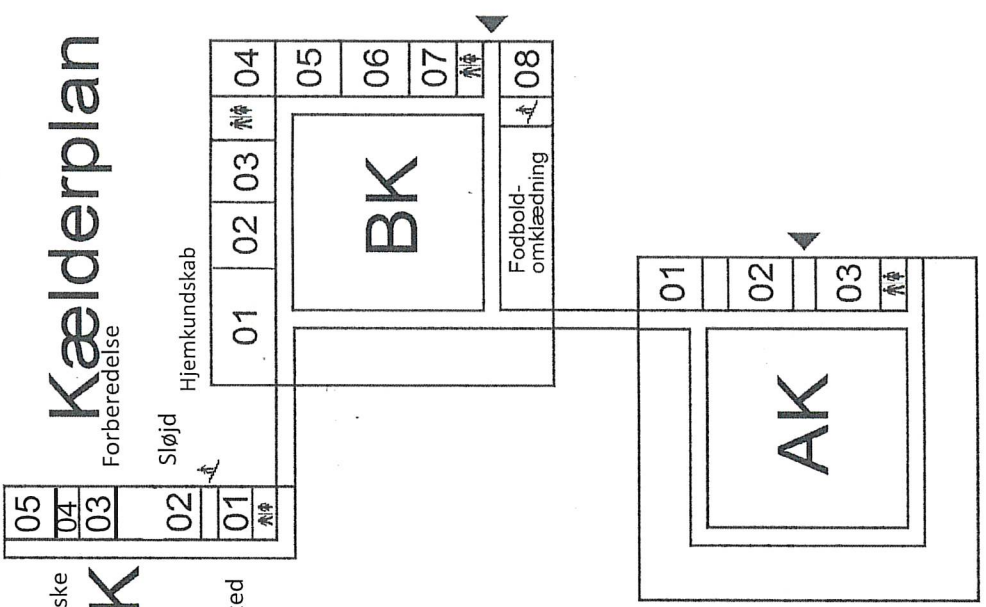
Fysik-kemi  
Biologi  
Natur/teknik



Tekstilværksted  
Sjasker pjaske  
Maskinværksted

# Kælderplan

Forberedelse  
Sløjde  
Hjemkundskab



# REV. UDKAST

Notat vedr:  
Skæring Fælled

## Budgetforudsætninger:

Købesum, skema B	27.000.000	
Overskridelse, indeksering	1.100.000	28.100.000
Lejligheder	13	
M2	1.230	

		Støttet byggeri	Ydelse
Indskud beboer, 2% af byggesum		562.000	
Grundkapital		8% 0	
--	Byggesum	10% 2.810.000	
--		12% 0	
Realkredit, 88%	ydelsespct. 3,2	23.870.000	892.000
Realkredit, rest		858.000	32.175
		<b>28.100.000</b>	<b>924.175</b>

## Estimeret m2 pris:

Prioriteter	924.175
Øvrige udgifter	474.285
Øvrige indtægter	0
	<b>1.398.460</b>
	<b>kr./m2 1.137</b>

## Husleje / indskud

lejemål	Værelser	Bruttoareal	Leje / mdr.	Leje / år	Indskud	Samlet indskud	Areal
9	3	86,00	8.148	97.779	39.294	353.649	774,00
4	4	114,00	10.801	129.613	52.088	208.351	456,00
13				305.664	91.382	562.000	1.230
				1.398.460	562.000		

## Øvrige udgifter

<b>106</b>		
Ejendomsskat er sat til kr. 90,- pr. m2 ud fra historiske beregninger.	(AFD.20)	110.700
<b>107</b>		
Renovation er anslået efter fakta tal på kr. 1.950,- pr lejemål.		25.350
<b>112</b>		
Administrations bidrag udgør pt. I Boligforeningen 10 marts 1943 kr. 4.495,- pr. lejemål.		58.435
<b>114</b>		
varmemester er anslået til årligt kr. 100.000,- til syn m.m. (350 kr/tim 250 timer)		87.500
<b>120</b>		
Henlæggelse til planlagt vedligehold er budgetteret efter henlæggelses niveauet for tilsvarende afdeling og alder. Budgetteret med kr. 85,- pr. m2.		105.400
<b>122</b>		
Der etableres sandsynligvis A-ordning i afdelingen. Der henlægges derfor kr. 30,- pr. m2.		36.900
Øvrige konti er budgetteret udfra et konservativt skøn af forbrug af timer og materialer Samt prissat efter nuværende ydelser og reguleret med pristalsregulering.		50.000
		<hr/>
		474.285



## Ordensreglement for afd. 27, Skæring Fælled

### Affald og storskrald

Der må ikke henstilles affaldsposer eller storskrald ved boligerne i for- og baghave eller på de øvrige fællesarealer.

Affald sorteres i Aarhus Kommunes nedgravede affaldsløsninger på Skæring Fælled. Storskrald skal beboerne selv køre på genbrugsstationen.

### Antenner/paraboler

Fællesantenneanlæg i afdelingen skal benyttes efter de til enhver tid gældende forskrifter. Der må ikke foretages indgreb i stikdåser. Eventuel flytning af antennestik skal foretages af boligforeningen. Udgiften hertil betales af den enkelte beboer.

Paraboler er ikke tilladt.

### Bad og toilet samt VVS

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende må aldrig kastes i toilet-kummen. Vandhaner skal holdes tætte. Skader skal meldes til boligforeningens driftspersonale, så vandspild undgås.

### Barnevogne, cykler, knallerter m.v.

Fælles veje og stier skal holdes fri for barnevogne, cykler m.v., idet brandvedtægterne foreskriver, at redningsveje skal holdes frie.

### Dørskilte

For at skåne dørene, murværket og træværk må der kun opsættes navneskilte, der er godkendt af afdelingen. Reklamer, malerier m.v. må ikke opsættes på døre, mure, skure eller andre steder uden for lejligheden.

### Fællesarealer

Afdelingen har nogle meget attraktive fællesarealer som er tilgængeligt for alle beboere i afdelingens bebyggelse samt de omkringliggende ejerboliger.

Generelt gælder, at alle opfordres til at benytte faciliteterne, og at alle har ansvaret for at rydde op efter sig selv.

Det er ikke tilladt at tænde bål eller brænde affald af på fællesområdet eller i haverne.



Det er ikke tilladt at fodre fugle og vildkatter (og vilde dyr). Det gælder også fodring på foderbræt.

Forekomst af skadedyr skal straks meldes til boligforeningens driftspersonale.

### **Husdyr**

Det er tilladt at holde én hund eller én kat. Hunde skal være i snor.

### **Skader**

Enhver skade på ejendommen og fællesarealerne skal straks meldes til boligforeningen. Skadevolderen er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

Unødig slitage og ødelæggelse af enhver art skal undgås, herunder graffiti og lign.

### **Støj og Adfærd**

Almindelig hensynsfuld adfærd forventes af såvel beboere som af deres gæster.

Ved benyttelse af fjernsyn, stereoanlæg, musikinstrumenter og lignende skal der tages hensyn til naboerne. Efter kl. 22.00 skal man vise særligt hensyn, så man ikke forstyrrer andres ønske om nattero. I særlige tilfælde skal man sikre sig, at naboerne er indforståede med moderat støj, der foregår i tidsrummet imellem kl. 22:00 – 06:00.

Da brugen af f.eks. boremaskiner er til meget stor gene for beboerne i de tilgrænsende lejligheder, må boremaskiner kun benyttes på aftalte tidspunkter:

**Hverdage (mandag – fredag)** imellem kl. 07.00 – 19.00.

**Lørdage, søndage og helligdage** imellem kl. 10.00 – 19.00.

Det samme gælder alle andre støjende maskiner.

### **Tøjtørring**

Indendørs tøjtørring skal så vidt muligt undgås. HUSK udluftning minimum 3 x 10 minutter dagligt.

### **Vinduespudsning**

Lejer har pligt til at sørge for, at lejemålets vinduer vaskes/pudses jævnlige, så de fremstår pæne og rengjorte.

## **Vand**

Vandspild skal undgås, og dryppende haner samt utætte cisterner skal omgående meldes til afdelingens varmemester. Der må alene bruges toiletpapir i toilettet.

Hvis der opdages vandudslip fra opvaskemaskine, vaskemaskine eller andet, skal dette straks meddeles til boligforeningens driftspersonale, så en evt. vandskade kan undgås. Vi gør opmærksom på at opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler er installeret på eget ansvar, dog med boligforeningens godkendelse, hvis en sådan er givet.

## **Vand- og varmeanlæg /ventilationsanlæg**

Hvis der er brug for assistance – evt. hvis der mangler varme / varmt vand – må man ikke selv stille på varmeanlægget. Kontakt i stedet boligforeningens driftspersonale.

## **Termoruder og vinduesglas**

Ved skader på termoruder og glas skal boligforeningens driftspersonale straks kontaktes

*Opdateret den, 18. oktober 2023*

## Regler for husdyr i afd. 27 - Skæring Fælled

1. Der må maksimalt holdes én hund eller én kat
2. Husdyret skal registreres ved boligforeningen via nedenstående blanket.
3. Hunde skal være forsikret, så eventuelle skader dækkes.
4. Hunde som ikke er lovlige i Danmark, er ikke tilladt. Det gælder også besøgende hunde.
5. Hunde skal altid være i snor.
6. Luftning af husdyr skal ske udenfor boligforeningens område. Hvis uheldet alligevel er ude, skal alle efterladenskader samles op. Den brugte hundepose skal i affaldscontaineren og må under ingen omstændigheder smides i naturen.
7. Overtrædes reglerne vil det medføre at husstanden tilladelse til husdyr inddrages.
8. Afdelingen kan én gang om året omstøde beslutningen om husdyrhold.

*Reglement opdateret den, 18. oktober 2023*

Blanket indsendes til boligforeningen 10. marts 1943 straks efter anskaffelsen af husdyr

---

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Type af husdyr: \_\_\_\_\_

Race: \_\_\_\_\_

Eventuel chip/tatoveringsnummer: \_\_\_\_\_

Udfyldes ved registrering af hund:

ID i Dansk Hunderegister: \_\_\_\_\_

Forsikringselskab: \_\_\_\_\_

Policenummer: \_\_\_\_\_





## Vedligeholdelsesreglement for afdeling 27, Skæring Fælled

### Model A – normalstandsættelse

#### A-ordningen – kort fortalt

- Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse – herunder efter behov, hvidtning, maling og gulvbehandling. Lejeren afholder alle eventuelle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
- Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Ved fraflytning gennemfører udlejer en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling af vægge og lofter samt rengøring.
- Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
- Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, dvs. otte år og fire måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.
- Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## 1. Generelt

### 1.1. Reglernes ikrafttræden

Reglerne gælder, indtil de forelægges på et beboermøde og vedtages endeligt.

### 1.2. Lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder således i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

### 1.3. Beboerklagenævnet

Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklage-nævnet.

## **2. Overtagelse af boligen ved indflytning**

### **2.1. Boligens stand**

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke forventes at være nyistandsatte.

### **2.2. Syn ved indflytning**

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

### **2.3. Indflytningsrapport**

Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

### **2.4. Fejl, skader og mangler skal påtales inden to uger**

Hvis lejeren ved / efter overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

**2.5.** Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

## **3. Vedligeholdelse i boperioden**

### **3.1. Lejerens vedligeholdelsespligt**

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse – herunder, efter behov, hvidtning, maling og gulvbehandling. Lejeren afholder alle eventuelle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

**3.2.** Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

### **3.3. Udlejers vedligeholdelsespligt**

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, ovn, kogeplade og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

**3.4.** Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

**3.5.** Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.

### **3.6. Anmeldelse af skader**

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til boligforeningen. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## **4. Ved fraflytning**

### **4.1. Normalstandsættelse ved fraflytning**

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og vægge
- maling af vægge
- rengøring.

**4.2.** Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, dvs. otte år og fire måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

### **4.3. Misligholdelse**

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

**4.4.** Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

### **4.5. Ekstraordinær rengøring**

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

### **4.6. Undladelse af normalstandsættelse**

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat. En vurdering heraf vurderes af udlejer.

### **4.7. Syn ved fraflytning**

Udlejeren foretager syn af boligen senest to uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst en uges varsel.

### **4.8. Fraflytningsrapport**

Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalstandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

**4.9.** Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

### **4.10. Oplysning om istandsættelsesudgifter**

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf, opdelt på normalstandsættelse og eventuel misligholdelse.

### **4.11. Endelig opgørelse**

Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

**4.12.** I den endelige opgørelse kan lejers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.



#### **4.13. Arbejdets udførelse**

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

#### **4.14. Istandsættelse ved bytning / dødsfald.**

Ved bytning / dødsfald af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

### **5. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

#### **5.1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

Ved lejerens overtagelse af boligen vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Lejeren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Det må ligeledes accepteres, at der på malet træværk og på inventar kan være foretaget farveændringer, hvor den nye farve ikke nødvendigvis falder i indflytters smag.

#### **5.2. Slid og ælde**

Indflytter må desuden acceptere, at lejlighedens gulve kan fremstå mørke og mærket af tidens tand og mange lag lak/fernis, ligesom der kan være farveforskelle på gulvene og/eller dele heraf.

#### **5.3. Generelt**

Hvor der ved indflytningen er konstateret behov for istandsættelse, som ikke er omfattet af normalistsættelsen, må indflytter tolerere, at boligforeningen lader arbejdet udføre efter overdragelsen af boligen.

### **6. Særlige regler for indvending vedligeholdelse**

#### **6.1. Farvevalg**

Vi anbefaler at man maler i lyse farver.

#### **6.2. Troldekt loft på 1. sal**

Lofterne er beklædt med troldekt i naturfarve. Loftet må ikke males.

#### **6.3. Installation af hårde hvidevarer**

Installation af opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler skal anmeldes ved boligforeningen, hvorefter du modtager godkendelse samt retningslinjer for installationerne.

#### **6.4. Andre installationer og/eller ændringer i boligen**

Alle ændringer af faste installationer skal foretages af autoriserede håndværkere i henhold til gældende bekendtgørelser på området. Ændringer skal anmeldes/ansøges til boligforeningen og alle omkostninger i forbindelse med installationen betales af beboeren.

## 6.5. Teknikrum, varmeanlæg og ventilationsanlæg

- Teknikrummet i boligen entré, må ikke bruges til opbevaring, da det ikke er en del af beboelsen. Alle tekniske installationer skal være synlige og kan tilgås af varmemesteren ved eventuelle reparationer og/eller aflæsninger.
- Varmeanlægget i det ene værelse skal kunne tilgås af varmemester ved eventuelle reparationer og/eller aflæsninger.
- Ventilationsanlægget i gangen på 1. sal skal kunne tilgås af varmemester ved filterskifte, eventuelle reparation og/eller aflæsninger.

## 7. Særlige regler for udvendig vedligeholdelse

### 7.1. Forhave og baghave

- Indenfor det til hvert lejemål hørende område må hver enkelt beboer selv foretage renholdelse.
- Beplantning i og omkring haven holdes af beboeren, der er pligtig til at sørge for, at haven fremtræder pæn og vel vedligeholdt.
- Det er ikke tilladt at ændre i den af boligforeningen anlagte beplantning og belægning.
- Der må ikke sættes planter, der "hæfter" på muren.
- Højden på hækken på nordsiden må være 1,5 meter.
- Højden på hækken på sydsiden må være 1 meter.

*Opdateret den, 18. oktober 2023*

**Læs ordensreglementet for Grundejerforeningen.**

**Du kan finde mere informationer i afdelingens driftsmanual.**

**Læs denne grundigt igennem inden du kontakter din boligforening eller varmemester.**