

**Referat fra afdelingsmøde i afd. 27 – Skæring Fælled****Dato:** 29. november 2023, kl 18.30**Sted:** Skæring Skolevej 200, 8250 Egå i lokale C02**Antal deltagere:** 8 personer fra 5 boliger**Mødet sluttede:** kl. 19.36

Pkt.	Dagsorden	Beslutning
1	Velkomst	Velkomst ved Per Knudsen fra hovedbestyrelsen
2	Valg af dirigent	Niels Troller fra hovedbestyrelsen blev valgt
3	Valg af referent	Marianne Frimer fra administrationen blev valgt
4	Valg af stemmeudvalg	Eske Kristensen og Per Knudsen
5	Budget for 2024 til orientering	Orienteringen om budget 2024 blev modtaget Spørgsmål til om der kan opføres fælles cykelskur. Det kan stilles som forslag på ordinært afdelingsmøde og tages op med grundejerforeningen af drift/hovedbestyrelsen.
6	Vedtagelse af ordensreglement	Ordensreglementet er godkendt.
7	Regler for husdyr i afd 27	Godkendt under pkt. 6
8	Vedtagelse af vedligeholdelsesreglement	Vedligeholdelsesreglement godkendt
9	Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år	Kim Kirkegaard Jørgensen, Skæring Fælled nr 68 Mathilde Laustrup Bentsen, Skæring Fælled nr 62
10	Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 1 år	Kristine Kirkegaard Jørgensen, Skæring Fælled nr 68
11	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Augusta Mørkedal, Skæring Fælled nr 49
12	Eventuelt	Spørgsmål til fejl og mangel indberetning. Drift tager det med på 1-års gennemgang den 12. dec 2023. Spørgsmål til, om man kan lægge flere fliser i sin have og fjerne græsset. Det skal man ansøge administrationen om. Spørgsmål til el-ladestandere. Det kan tages med som forslag på det ordinære afdelingsmøde i september 2024 Forslag/spørgsmål om der kan opsættes en postkasse/nøgleboks til indlevering af beboernes nøgler, når der skal udbedres noget eller til gennemgang i boligerne. Drift undersøger muligheden.

Dato: Risskov, den 5. december 2023


Dirigent
Referent



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@vejlby-bf.dk

www.10marts1943.dk

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
		28.100.000	924.175

Estimeret m2 pris:

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

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

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

Vand

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

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



Vedligeholdelsesreglement for afdeling 27, Skæring Fælled

Model A – normalistsandsættelse

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 udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling af vægge og lofter samt rengøring.
- Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
- Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, 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 normalistsandsættelsen.
- 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.

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 nyistsandsat. 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 lejerens 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 lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

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.