



Boligforeningen 10. marts 1943

Tranekærparken 1
8240 Risskov

Tlf.: 8621 1255

bo43@vejby-bf.dk
www.10marts1943.dk

Åbningstid:

Mandag - torsdag kl. 9.00 - 12.00

Mandag tillige kl. 12.30 - 14.00

Onsdag tillige kl. 15.00 - 17.30

Fredag lukket

Til beboerne på Asmusgårdsvej, Lystrup afdeling 22 i Boligforeningen 10. marts 1943

Alle beboere i afdeling 22 er nu flyttet ind og der indkaldes derfor til:

Stiftende afdelingsmøde

mandag d. 14. marts kl. 19.00

i Elsted–Lystrup beboerhus, Elsted Skolevej 4, 8520 Lystrup

På det stiftende afdelingsmøde, skal der på demokratisk vis, stemmes om ordensreglement og vedligeholdelsesreglement der i første omgang er udarbejdet for afdeling 22.

Derudover skal der etableres en afdelingsbestyrelse for afdeling 22 ved afstemning.

Dagsorden:

1. Velkomst ved Boligforeningen 10. marts 1943
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent
4. Valg af stemmeudvalg
5. Budget for 2022 til orientering
6. Vedtagelse af ordensreglement
7. Vedtagelse af vedligeholdelsesreglement
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år (2 personer)
9. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 1 år (1 personer)
Efter valget, konstituerer bestyrelsen sig selv (med formand, kasser m.m.)
10. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
11. Evt. (alt kan drøftes, men intet kan vedtages)

Med venlig hilsen
Boligforeningen 10. marts 1943



Vedligeholdelsesreglement – afdeling 22, Asmusgårdsvej, 8520 Lystrup

Model A – normalistsandsættelse

A-ordningen – kort fortalt

- Lejeren sørger i bo perioden 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.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den **15. december 2021**. Reglerne gælder indtil det forelægges på et beboermøde og vedtages endeligt (ny afdeling).

Ændring af lejekontrakten

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

Beboerklagenævn

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

II Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge, lofter og gulve skal fremstå som nyistsandsatte i henhold til gældende regler for en A ordning.

Syn ved indflytning

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

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

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.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. 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.

2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

3. 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.

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

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

Særlig udvendig vedligeholdelse

6. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

7. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Anmeldelse af skader

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

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og vægge
- Maling af vægge
- Rengøring.

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.

Misligholdelse

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

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.

Ekstraordinær rengøring

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

Ændringer af det lejede

6. Udgifter i forbindelse med retablering af ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.

Undladelse af normalistandsættelse

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

Syn ved fraflytning

8. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

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

10. 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.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

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

Endelig opgørelse

12. 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 sammentæles.

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

Arbejdets udførelse

14. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning / overdragelse / dødsfald

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

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 6)

Haven

1. Indenfor det til hvert lejemål hørende område må hver enkelt beboer selv foretage renholdelse.

2. 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 foretage ændringer i den af boligforeningen anlagte beplantning.
3. Der må ikke sættes planter, der "hæfter" på muren.
4. Højden på hække må højst være 160 cm.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)

Medmindre boligforeningen og boligtageren aftaler en ændring af overfladebehandling, skal der foretages maling af flader, der ved indflytningen fremtræder malet, tapetsering af tapetserede flader etc.

Stuer, køkken, værelser, entré og gang

Vægbehandling

1. Vægge i stue/køkken/værelser/entré er ved indflytningen malede og kan vedligeholdes med vægmaling.

Loftbehandling

2. Lofterne i stuer/værelser og entré er ved indflytningen malede og kan vedligeholdes med loftsmaling.

Gulvbelægning i stue/køkken og værelser

3. Der er lamelparket i boligen. Disse skal efter behov lakeres. Gulvet er 4 mm lamelparket. Eventuel fuldafslibning med maskine skal derfor foretages af et professionelt gulvfirma.

Gulvbelægning i entré, bryggers

4. Der er flisebelagte gulve.

Badeværelse

Vægbehandling

5. Vægge i badeværelset er flisebelagt i brusekabinen. De restende vægge er malede og kan vedligeholdes med maling. Det er ikke tilladt at bore huller i flisevæg. Der må ikke bores huller i væggene der omkranser badeværelset p.g.a. rørføringer. (Se venligst plantegning over boligerne)

Loftbehandling

6. Lofterne i badeværelset er ved indflytningen malede og kan vedligeholdes med maling.

Gulvbelægning

7. Gulvene i badeværelset er flisebelagte.

Træværk

8. Karne og gerikter er malede i lyse farver og vedligeholdes i samme lyse nuancer.

Inventar

9. Keramisk kogeplade med induktion, indbygningsovn og emhætte. Kølefryseskab skal lejer selv anskaffe.

Installationer

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

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve være istandsat.

Farvevalg

2. Vægge og lofter må kun males i lyse farver.

Generelt

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

Ordensreglement

For at skærme afdelingens ejendomme mod overlast og unødigt slid samt til iagttagelse af god husorden fastsættes følgende ordensregler, som enhver lejer og dennes husstand er pligtig til at overholde.

Ordensreglerne er vedtaget af beboerne på et afdelingsmøde, og skal overholdes. Regelsættet rummer hovedsageligt regler om, hvad du har mulighed for som beboer. Hvis du påtænker ændringer eller etablering af ting i din bolig, der ikke er nævnt i ordensreglementet, er det vigtigt at du kontakter boligforeningens administration eller afdelingsbestyrelsen inden du foretager ændringen i din bolig. Hvis man som beboere ønsker ændringer eller tilføjelser i ordensreglementet kan der stilles forslag herom på det ordinære afdelingsmøde der afholdes én gang årligt.

Grill

Der må grilles under hensyntagen til de øvrige beboere.

Skur

De boliger der er i et plan, har også adgang til et skur. Den enkelte beboer har selv ansvaret for, at skuret der tilhører lejemålet er låst. I skuret må der ikke opbevares brandbare væsker.

Musik

Benyttelse af radio, TV, musikanlæg og lignende, skal ske med fornøden hensyntagen til de øvrige beboere. Det samme hensyn skal tages ved enhver form for støjende adfærd.

Antenner/paraboler

Samtlige boliger er forsynet med mulighed for fibernet og lignende for radio og TV. Det er ikke tilladt at opsætte udvendige antenner og eller paraboler uden tilladelse.

Hvis lejere har behov og brug for kanaler, der ikke kan hentes via fibernet og lignende i området, kan der søges om tilladelse til opsætning af antenne eller parabol på ejendommen efter udlejerens anvisning. Det er ikke tilladt at opsætte antenner eller paraboler, som kan være til ulempe for ejendommen eller dens beboere.

Skema til ansøgning om antenne eller parabol kan rekvireres på boligforeningens kontor.

Ansøgningsskema indsendes sammen med de øvrige nødvendige papirer samt tegning der viser ønsket placering til boligforeningens kontor. Sagen vil herefter blive behandlet og afslag eller godkendelse vil blive meddelt.

Beboeren er erstatningsansvarlig for de skader, som antenne eller parabolen måtte forvolde på ting eller personer og skal derfor have en gyldig ansvarsforsikring.

En placering på murværket kan kun undtagelsesvis accepteres og der skal i så fald indbetales et passende depositum til sikkerhed for skader/krav, som opstår som følge af antennen.

Ved fraflytning skal paratolen/antennen fjernes.

Vinduespudsning

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

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 toiletkummen. Vandhaner skal holdes tætte. Skader skal meldes til boligforeningens driftspersonale, så vandspild undgås.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde husdyr i afdelingen.

Parkering

Last og campingvogne må ikke parkeres på boligforeningens område, undtagen under af- og pålæsning. Dog må campingvogne være på P-pladsen i max 24 timer til rengøring og vedligeholdelse.

Udearealerne

Beboerne opfordres til at værne om beplantninger. Der må ikke ændres i beplantningen på fællesarealerne, medmindre andet er aftalt på afdelingsmødet.

**Boligforeningen 10.marts 1943
Asmusgårdsvej**


Budget for året 2022

		Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
Udgifter				
105	Prioritetsydelse	0	0	2.150.000
106	Ejendomsskat	0	0	370.000
107	Vandafgift	0	0	12.000
109	Renovation	0	0	60.000
109	Containertømning	0	0	0
110	Forsikring	0	0	25.000
111.1	El fællesarealer	0	0	0
111.11	Varme fællesarealer	0	0	0
112.1	Administrationsbidrag	0	0	185.680
112.2	Dispositionsfondsbidrag	0	0	0
114.1	Renholdelse	0	0	187.500
115	Almindelig vedligeholdelse	0	0	175.000
116.1	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
116.2	- dækkes af henlæggelser	0	0	0
117.1	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
117.2	- dækkes af henlæggelser	0	0	0
118.2	Drift af fællesarealer m.m.	0	0	15.000
118.3	Drift af møde/beboerlokaler	0	0	0
119.1	Kontingent BL	0	0	6.150
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbelø	0	0	0
119.23	Beboeraktiviteter i øvrigt	0	0	10.000
119.2	Kursusudg. Afdelingsbestyrelsen	0	0	0
119.22	Beboermøder	0	0	2.500
119.9	Øvrige diverse udgifter	0	0	9.020
120	Henlæggelse: Planlagt vedligehold.	0	0	360.000
121.1	Henlæggelse fraflytning (A-ordning)	0	0	100.150
123.1	Henlæggelse: Tab ved fraflytning	0	0	5.000
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
130.1	Heraf dækkes af tidligere henlæggel	0	0	0
140	Årets overskud	0	0	0
	Samlede udgifter	0	0	3.673.000

Indtægter

201.1	Leje beboelseslejemål	0	0	3.668.000
201.3	Leje erhvervslokaler	0	0	0
202	Renteindtægter	0	0	5.000
203.1	Tilskud fra Hovedforeningen	0	0	0
210	Årets underskud	0	0	0
	Huslejeforhøjelse			0
	Samlede indtægter	0	0	3.673.000

 Indflydelse

 Ringe indflydelse

 Ingen indflydelse