

AFDELINGSMØDE

Afdeling 20, Solbjergparken



Afdelingsmødet finder sted ONSDAG DEN 13. SEPTEMBER 2023 kl. 19.00
i selskabslokalet Pilevangen 102, 8355 Solbjerg.

DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2022	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2024	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5a Nedsætte leje pr. døgn af fælleshus 5b Ændringer til husorden 5c Ændringer til udvendigt råderetskatalog	Bilag
Pkt. 6	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Susanna Christensen (modtager genvalg)	
Pkt. 7	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 8	Eventuelt 8a Kort orientering om kommende affaldssortering	

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Der er adgang for afdelingens boliglejere og disses husstandsmedlemmer over 18 år. Børn må således ikke deltage i mødet. Hver husstand har to stemmer i mødet uanset antal fremmødte medlemmer af husstanden. Møder kun en person frem til mødet, har denne også to stemmer.

Århus Omegns ledelse og ansatte har også adgang til afdelingsmødet, men har ikke stemmeret.

Husk dit sundhedskort, da det skal fremvises ved indgangen for at få adgang til mødet.

TILMELDING

Det er ikke nødvendig med tilmelding til mødet.

FULDMAGT

Det er ikke tilladt at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet.

EFTER MØDET

På mødet udpeges en referent, der tager referat af mødet. Referatet sendes efterfølgende til Århus Omegn og offentliggøres på www.aarhusomegn.dk.

Efter afdelingsmødet skriver Århus Omegn en kort orientering om, hvordan mødet gik. Orienteringen finder du ligeledes på www.aarhusomegn.dk.

Har du ikke adgang til internet, kan du få et eksemplar af referat og orientering udleveret ved at rette henvendelse til administrationen.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Regnskab 2022	3
Antenneregnskab	7
Driftsbudget 2024	8
Forslag	16
Bilag 1	17
Bilag 2	23

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2022 - 31.12.2022

Afdeling 20 - Solbjergparken




RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :
01.01.2022 - 31.12.2022
UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105

Nettokapitaludgifter

1.104.798

1.099

1.122

Offentlige og andre faste udgifter

201.717

209

218

106

Ejendomsskatter

37.057

41

41

109

Renovation

34.002

33

35

110

Forsikringer

24.618

29

25

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

106.040

106

117

Variable udgifter

164.233

213

206

114

Renholdelse

128.917

134

97

115

Almindelig vedligeholdelse

1.573

35

34

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

165.250

213

262

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-165.250

-

-213

-262

117

Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (B-ordning)

1 Afholdte udgifter

94.062

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-94.062

-

-

-

118

Særlige aktiviteter :

2 Andel i fællesfaciliteters drift

0

3 Drift af møde- & selskabslokaler

21.016

21.016

33

33

119

Diverse udgifter

12.728

11

42

120-124

Henlæggelser

497.033

497

520

Samlede ordinære udgifter

1.967.781

2.017

2.066



UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

131-136

Ekstraordinære udgifter

179.495

-

20

Andre ekstraordinære udgifter

179.495

-

14

Udgifter i alt

2.147.276

2.017

2.086

140

Årets overskud, der anvendes til :

Afvikling af underfinansiering

12.552

Opsamlet resultat - konto 407

20.390

Årets overskud ialt

32.942

Udgifter og overskud i alt

2.180.218

2.017

2.086

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-2.180.218

-2.017

-2.086

201

Boligafgifter og lejer

-1.902.576

-1.903

-2.004

202

Renter

-179.495

-7

-

203

Andre ordinære indtægter:

4 Drift af møde- og selskabslokaler

-53.945

6 Overført fra opsamlet resultat

-44.202

-98.147

-108

-82

209

Indtægter i alt

-2.180.218

-2.017

-2.086



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		33.604.501	33.611
301	Ejendommens anskaffelsessum kontantværdi 2022 kr. 26.000.000 heraf grundværdi kr. 3.555.700	33.604.500	33.604
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	33.604.500	33.604
303	Forbedringsarbejder	1	6
Omsætningsaktiver		2.521.147	2.433
305	Tilgodehavender	142.916	86
307	Likvide beholdninger	2.378.231	2.347
310	Aktiver i alt	36.125.648	36.044
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-2.414.493	-2.356
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-2.167.743	-2.083
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-215.069	-241
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-31.680	-32
407	Opsamlet resultat	-39.079	-63
417	Langfristet gæld	-33.604.500	-33.604
426	Kortfristet gæld	-67.576	-20
430	Passiver i alt	-36.125.648	-36.044

Regnskabet for afdelingen er revideret i overensstemmelse med revisorinstruks for almene boligorganisationer samt danske revisionsstandarder.

Ønskes et specificeret regnskab, kan dette afhentes på administrationens kontor.

ANTENNEREGNSKAB 01.01.2022 - 31.12.2022

UDGIFTER

YouSee grundpakke	48.595
Ialt	<u>48.595</u>
Samlede udgifter	<u>48.595</u>

INDTÆGTER

Antennebidrag	-47.204
Ialt	<u>-47.204</u>
Underskud	<u>-1.391</u>
Samlede indtægter	<u>-48.595</u>

Saldo primo

4.201

Årets underskud

-1.391

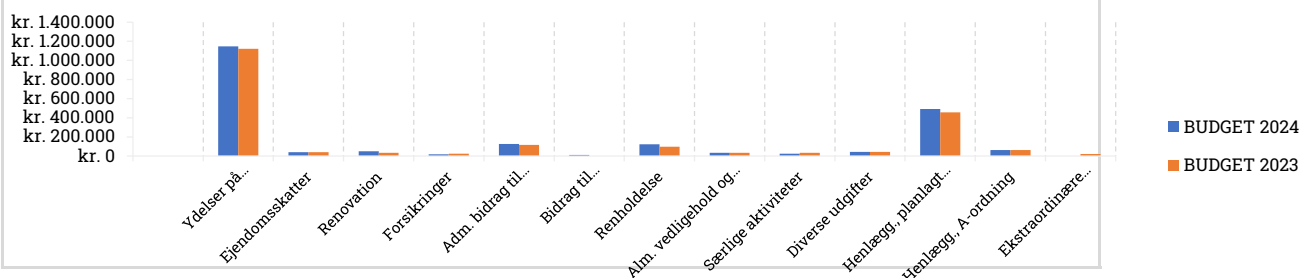
At overføre til næste års antenneregnskab.

2.810

Driftsbudget 2024

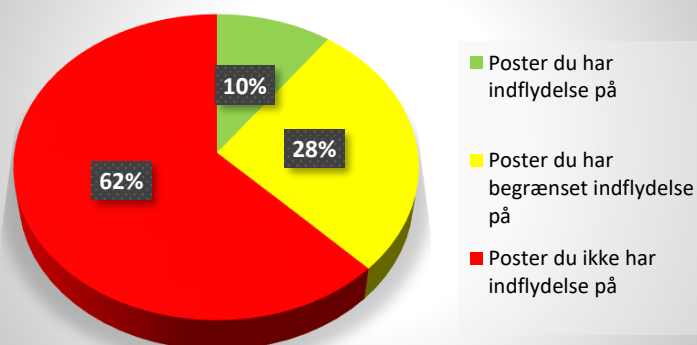
20 Solbjergparken

DRIFTSUDGIFTER

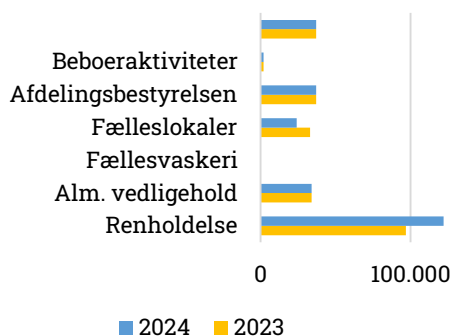


	UDGIFTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
101-105	Ydelser på prioritetslån	1.146.000	1.122.000	2%	1.104.798
106	Ejendomsskatter	39.000	41.000	-5%	37.057
109	Renovation	49.000	35.000	40%	34.002
110	Forsikringer	18.000	25.000	-28%	24.618
112.01	Adm. bidrag til foreningen	126.620	116.800	8%	106.040
112.02	Bidrag til dispositionsfond	12.920	0		0
114	Renholdelse	122.000	97.000	26%	128.917
115	Alm. vedligehold og rep.	34.000	34.000	0%	1.573
118	Særlige aktiviteter	24.000	33.000	-27%	21.016
119	Diverse udgifter	42.100	42.100	0%	12.728
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	493.113	457.199	8%	429.130
121	Henlægg, A-ordning	62.969	62.810	0%	67.903
125-136	Ekstraordinære udgifter	0	20.062	-100%	179.495
140	Årets overskud	0	0		32.942
	Samlede udgifter	2.169.722	2.085.971		2.180.218

Poster du har indflydelse på

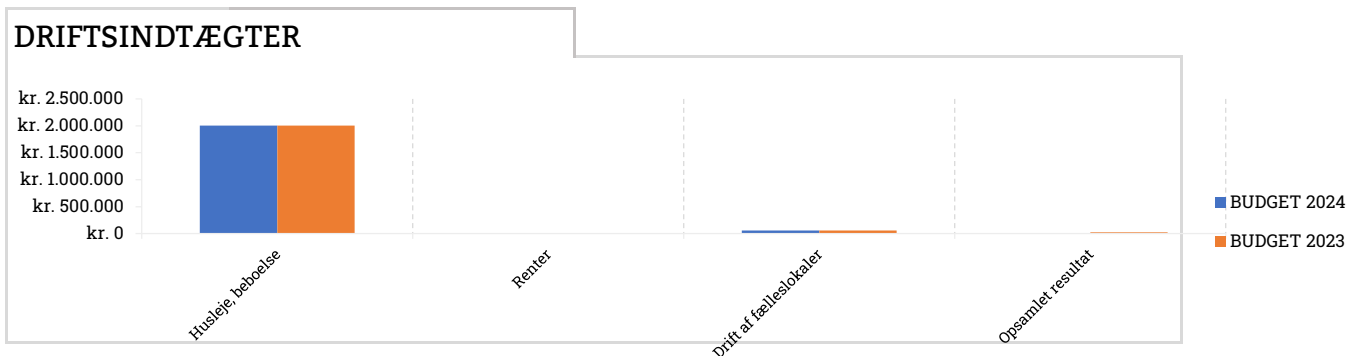


Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2024

20 Solbjergparken



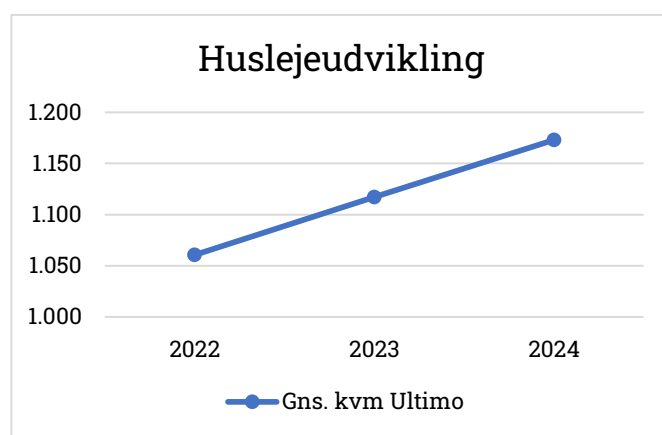
	INDTÆGTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
201	Husleje, beboelse	-2.003.880	-2.003.885	0%	-1.902.576
202	Renter	0	0		-179.495
203.4	Drift af fælleslokaler	-59.000	-59.000		-53.945
203.6	Opsamlet resultat	-6.379	-23.086	-72%	-44.202
	Samlede indtægter	-2.069.259	-2.085.971		-2.180.218

Nødvendig huslejeregulering

100.463 svarende til

5,01%

Antal m2 i alt	1.794
Nuvær.gns. leje/m2	1.117
Gns. ændring	56
Ny gns. leje/m2	1.173



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	64	6.970	349	7.319
3 rums bolig	86	8.149	409	8.558
3-4 rums bolig	102	9.034	453	9.487
4 rums bolig	113	9.563	479	10.042

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 100.463 svarende til 5,01%
Den væsentligste årsag hertil er stigning i henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.
Herudover er der stigninger i udgifterne til især prioritetsydelser, administrationsbidrag til foreningen og Dispositionsfonden, renholdelse, renovation, samt færre indtægter i form af afvikling af opsamlet resultat.
Mindre udgifter til negativ rente og forsikringer er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter:

Der er budgetteret med et fald på 5% i forhold til budget 2023.

109. Renovation:

Der er budgetteret med en stigning på 40% i forhold til budget 2023.
Grundlag for stigning er 1 aconto 2023. Herudover er indarbejdet forventet stigning pga. ny affaldsordning (Kredsløb)

110. Forsikringer:

Der er budgetteret med et fald på 28% i forhold til budget 2023.
Ny aftale om forsikringer indgået og har medført en stor besparelse.

112. Adm. bidrag til foreningen:

Der er budgetteret med en stigning på 8% i administrationsbidrag til foreningen som skyldes følgende:
Fast bidrag pr. afdeling er forhøjet fra kr. 27.000 til kr. 28.000.
Administrationsbidraget til foreningen er forhøjet fra kr. 4.415 til kr. 4.856.
Afdelingens bidrag til dispositionsfonden kr. 646 pr. lejemålsenhed.

114. Renholdelse:

Der er budgetteret med en stigning på 26% i udgifter til renholdelse
kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet, samt udgiften til udlicitering af grønne områder.

115. Almindelig vedligeholdelse:

Meget vedligeholdelsesarbejde er planlagt i drift og vedligeholdelsesbudgettet (konto 116) og budgettet er derfor fastsat i forhold til afdelingens udgiftsniveau.
Indeholder budget vedr. forventet udgift til selvrisiko vedr. eventuelle forsikringssager.

116. Planlagt & periodisk vedlig.

Der er planlagt udført *opgaver i det kommende år* jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler (henlæggelser) og påvirker ikke budgettet.

118. Særlige aktiviteter:

Indeholder følgende poster:

118.03 - Drift af selskabslokaler	kr.	24.000
I alt	kr.	24.000

Driftsbudget 2024

20

Solbjergparken

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	3.100
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	37.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	2.000
I alt	kr.	42.100

Kontingent BL er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til seneste opkrævning i 2023.

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.220 Licenser - abonnementer m.v.	kr.	1.000
119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	5.000
119.262 Fester / udflugter	kr.	2.000
119.270 Kontingent grundejerforening	kr.	29.000
I alt	kr.	37.000

120. Henlægg., planlagt vedlige Henlæggelserne er reguleret i forhold til planlagte arbejder i henhold til den

30-årige vedligeholdelsesplan.

Der henlægges i henhold til vedligeholdelsesplanen med følgende beløb:

Hovedstandsættelse	kr.	334.907
Varmeanlæg & automatik	kr.	37.893
Øvrige tekniske installationer	kr.	90.313
Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	30.000
I alt	kr.	493.113

121. Henlægg., A-ordning:

Henlæggelse til A-ordning er uændret kr. 35,10 pr. m² årligt.

Renter:

Afdelingens opsparede midler forrentes med en variabel rente, som på nuværende tidspunkt er fastsat til 0,00%.

Driftsbudget 2024

20 Solbjergparken

Specifikationer

		BUDGET 2024	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
101-105	Ydelser på prioritetslån	1.146.000	1.122.000	1.104.798
	Renter og afdrag m.v.	1.146.000	1.180.000	1.141.033
	Ydelsesstøtte m.v.	0	-58.000	-36.235
110	Forsikringer	18.000	25.000	24.618
	Forsikringspræmier	18.000	25.000	24.618
112	Administrationsbidrag	139.540	116.800	106.040
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	27.000	25.000
	Grundbidrag	97.120	88.300	79.540
	Bidrag antenne	1.500	1.500	1.500
	Bidrag til Dispositionsfonden	12.920	0	0
114	Renholdelse	122.000	97.000	128.917
	Lønninger	107.000	87.000	86.130
	Kontingent grundejerforening	0	0	28.000
	Anden renholdelse	15.000	10.000	14.786
115	Almindelig vedligehold	34.000	34.000	1.573
	Terræn	0	0	0
	Bygning/klimaskærm	0	0	0
	Bolig/erhverv	30.000	30.000	0
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	0
	Tekniske installationer	0	0	0
	Materiel	0	0	0
	Selvrisiko - forsikringssager	4.000	4.000	0
	Salg/hærværk	0	0	1.573
116	Planlagt vedligehold	0	0	0
	Terræn	113.658	130.309	49.219
	Bygning/klimaskærm	4.435	35.565	2.013
	Bolig/erhverv	96.720	65.534	74.683
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	201
	Tekniske installationer	24.913	24.425	38.231
	Materiel	9.658	6.468	904
	Planlagt vedligehold I alt	249.384	262.301	165.250
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-193.470	-239.346	-157.540
	Fra henlægg. Varmeanlæg & automa	0	0	0
	Fra henlægg. Øvrige tekniske instal	-55.914	-22.955	-7.710

Driftsbudget 2024

20 Solbjergparken

Specifikationer

		BUDGET 2024	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
	Afdelingens andel A-ordning	0	0	94.062
	Fra henlæggelser A-ordning	0	0	-94.062
118	Særlige aktiviteter	24.000	33.000	21.016
	Selskabslokale	24.000	33.000	21.016
119	Diverse udgifter	42.100	42.100	12.728
	Kontingent BL	3.100	3.100	2.985
	Afdelingsbestyrelsen	6.000	6.000	9.593
	Aktiviteter	2.000	2.000	0
	Kontingent grundejerforening	29.000	29.000	0
	Afdelingsmøder	2.000	2.000	118
	Andre udgifter	0	0	32
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	493.113	457.199	429.130
	Henlægg. hovedstandsættelse	334.907	314.907	298.578
	Henlægg. varmeanlæg & automatik	37.893	39.979	46.155
	Henlægg. øvrige tekniske install.	90.313	82.313	74.397
	Trappehenlægg. tag	15.000	10.000	5.000
	Trappehenlægg. diverse	15.000	10.000	5.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	0	20.062	179.495
	Afskrivninger forbedringsarbejder	0	6.262	0
	Negativ rente mellemregning	0	13.800	179.495

Afd. 20 Solbjergparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2024 priser

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
116110	P-Plads											
116110	Haveanlæg og belægninger, vedligehold og rep.	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	215.430
116110	Haveanlæg og belægning, øvrige arbejder (15)	14.309	14.309	14.309	14.309	14.309	14.309	14.309	14.309	14.309	14.309	143.090
116110	vinterbekæmpelse	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	376.990
116110	Skadedyrsbekæmpelse	8.870	8.870	8.870	8.870	8.870	8.870	8.870	8.870	8.870	8.870	88.700
116520	Udskiftning af solceller											
116520	Udskiftning af Inverter										15.000	15.000
116120	Ledninger i terræn udskiftning											
116130	Bord og bænke	21.543										21.543
116130	Inspektion og vedligehold af legeplads	9.694	9.694	9.694	9.694	9.694	9.694	9.694	9.694	9.694	9.694	96.940
116130	Udskiftning af legeplads										374.150	374.150
116260	Udskiftning af elastiske fuger i døre og vinduer										178.312	178.312
116260	Udskiftning af indvendige døre											
116310	Reparation af gulve	51.231	51.231	51.231	51.231	51.231	51.231	51.231	51.231	51.231	51.231	512.310
116310	Tømrer, arbejder i boliger mv. (15)	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	13.730
116310	Trægulve udskiftning											
116310	Klinkegulve eftergåelse (elastiske fuger)	3.802	3.802	3.802	3.802	3.802	3.802	3.802	3.802	3.802	3.802	38.020
116310	Klinkegulve Udskiftning											
116230	Tagrender og nedløb eftergåelse		19.105					19.105				38.210
116230	Tagrender og nedløb udskiftning											
116220	Udskiftning af tagpap											
116220	Udskiftning af elastiske fuger i murværk		127.366									127.366
116230	Udskiftning af taghætter på tag									89.157		89.157
116230	Tagpap eftergåelse					31.842					31.842	63.684
116250	Svale gange og trapper											
116260	Vinduer og døre eftergåelse	4.435	4.435	4.435	4.435	4.435	4.435	4.435	4.435	4.435	4.435	44.350
116260	Vinduer & døre udskiftning											
116220	Eftergåelse af fuger		25.474									76.422
116220	Eftergåelse af sokkelpuds			19.105					25.474			38.210
116220	Udskiftning af swisspearl facadebeklædning på								19.105			
116510	Kloakservice, arbejder i boliger mv. (15)	3.062	3.062	3.062	3.062	3.062	3.062	3.062	3.062	3.062	3.062	30.620
116320	VVS, arbejder i boliger mv. (15)	4.646	4.646	4.646	4.646	4.646	4.646	4.646	4.646	4.646	4.646	46.460
116520	Vagtudkald, arbejder i boliger mv. (15)	2.746	2.746	2.746	2.746	2.746	2.746	2.746	2.746	2.746	2.746	27.460

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
116520	Elinstallation i bolig udskiftning											
116320	EL, arbejder i boliger og teknikrum mv. (15)	3.168	3.168	3.168	3.168	3.168	3.168	3.168	3.168	3.168	3.168	31.680
116550	Varmeinstationen eftergælde		25.474			25.474			25.474			76.422
116550	Varmeinstation udskiftning											
116550	Fjernvarmeunit udskiftning									175.388		175.388
116570	Ventilationsanlæg, service og reparation	19.105	19.105	19.105	19.105	19.105	19.105	19.105	19.105	19.105	19.105	191.050
116570	Ventilationsanlæg udskiftning (Ventilator og re							254.731				254.731
116570	Ventilationsanlæg udskiftning (Armaturer)											
116310	Bordplader, køkkeninventar, skabe, og vægflise							114.628				114.628
116310	Armaturer og sanitet udskiftning							254.731				254.731
116310	Køle/fryseskabe udskiftning	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	110.000
116310	Komfur udskiftning	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	130.000
116310	Emhætte udskiftning	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	85.000
116410	Udskiftning af borde og stole i fælleshus ÅO og 4										185.484	185.484
116410	Udstyr i fælleshus og udlejningslejlighed		48.022									48.022
116610	Vedligeholdelse af bil (afd. 20 andel)	4.309	4.309	4.309	4.309	4.309	4.309	4.309	4.309	4.309	4.309	43.090
116610	Robotplæneklipper - Service og vedligehold	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	30.600
116620	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	2.289	2.289	2.289	2.289	2.289	2.289	2.289	2.289	2.289	2.289	22.890
Planlagt vedligeholdelse i alt		249.384	473.282	246.946	227.841	310.631	227.841	871.036	297.894	492.386	1.012.629	4.409.870

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:													
	193.470	343.872	191.032	171.927	229.243	171.927	560.391	216.506	261.084	771.231		3.110.683	
		25.474			25.474			25.474	175.388			251.810	
	55.914	103.936	55.914	55.914	55.914	55.914	310.645	55.914	55.914	241.398		1.047.377	
Hovedindsættelse Varmeanlæg & automatik Øvrige tekniske install. Særlig vedligeholdelse													
I alt	249.384	473.282	246.946	227.841	310.631	227.841	871.036	297.894	492.386	1.012.629		4.409.870	

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 20, SOLBJERGPARKE

Pkt. 5a Nedsætte leje pr. døgn af fælleshus

Prisen for leje af fælleshuset skal fremadrettet være 500 kr. pr. døgn for beboere i Århus Omegn afd. 20 og ALBOA afd. 79. Øvrige lejere, der må leje fælleshuset, skal betale 1.000 kr. pr. døgn i leje.

ALBOA's afdelingsmøde har allerede vedtaget nedsættelsen.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 5b Ændringer til husorden

Afdelingsbestyrelsen ønsker husordenen ændret som foreslået i bilag 1.

I bilag 1 er den oprindelige tekst, som udgår, blå og overstreget. Den nye tekst, som foreslås vedtaget, er blå og streget under.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 5c Ændringer til udvendigt råderetskatalog

Afdelingsbestyrelsen ønsker det udvendige råderetskatalog ændret, som foreslået i bilag 2.

I bilag 2 er den oprindelige tekst, som udgår, blå og overstreget. Den nye tekst, som foreslås vedtaget, er blå og streget under.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bilag 1

Husorden

Afd. 20, Solbjergparken

1) Affaldshåndtering

Dagrenovation, det vil sige almindeligt husholdningsaffald, skal afleveres i de rette containere. Hvis du er i tvivl om, hvilke containere affaldet hører til, er [servicecenteret varmemesterteamet](#) behjælpelig.

2) Antenneanlæg

Fællesantenneanlægget må ikke anvendes til andet formål end til modtagelse af de signaler, som afdelingens signalleverandør tilbyder gennem anlægget. Alle indgreb til andre formål, som eksempelvis anvendelse af radiosendeudstyr, må ikke finde sted.

3) Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør er det vigtigt at være varsom med, hvad der skylles ud i toilettet.

Bleer, vat, klude, aviser, tamponer m.v. må aldrig skylles ud i toilettet. Det samme gælder opløsningsmidler, benzin, terpentin, brandfarlige væsker, maling, kemikalier med ætsende indhold m.v.

4) Bankning af tæpper og måtter

Hvis der er behov for bankning og måtter, skal dette ske i gadeplan og ikke til gene for øvrige beboere. Luftning af sengetøj og plaider er tilladt på rækværk til altaner eller reposer, så længe det ikke hænger længere ned end til underkanten af betondækket. Således dækker det ikke for udsynest fra vinduerne i lejemålene i stueetagen.

5) Barnevogne og cykler

Arealet under og omkring trappen forbeholdes parkering af cykler for beboerne i lejemålene på øverste etage. Beboere i lejemål i gadeplan har lov til at parkere cykler på arealerne mellem skur og bolig, enten på flisegangen eller på skurenes bagside.

Cykling på græsarealerne er [ikke](#) tilladt ~~under hensyntagen til fodgængere~~. Det er ~~ikke~~ tilladt at cykle på afdelingens stier [under hensyntagen til fodgængere](#) ~~for~~ /gående.

6) Camping og trailere

Campingvogne og trailere må højst henstå i 24 timer på bebyggelsens parkeringsarealer.

Det er ikke tilladt at overnatte i campingvogn, der er opstillet i området.

7) Fodring af fugle

Fodring af fugle eller andre dyr ved udlægning af foder er ikke tilladt, da foderet tiltrækker rotter.

Det er dog tilladt at opsætte en "rottesikret" foderautomat til fuglene.

8) Fyrværkeri

Det er ikke tilladt at afbrænde eller affyre nogen form for fyrværkeri fra eller i afdelingens bygninger. I tilfælde af hærverk med fyrværkeri vil der ske politianmeldelse.

Der henvises i øvrigt til fyrværkeriloven

9) Haveanlæg og legepladser

Have- og parkanlæg står til beboernes frie afbenyttelse.

Af hensyn til at anlæggene – udover at tjene som friområder for børn og voksne – også gerne skulle være en pryd for øjet, vil det dog være nødvendigt at forlange følgende ting overholdt:

- a) Fodboldspil og anden form for støjende og ødelæggende leg er ikke tilladt udenfor de dertil indrettede områder.
- b) Kørsel med cykler, knallerter og lignende på græsplænerne og i beplantninger er ikke tilladt.
- c) Legepladser og legered-skaberne skal behandles så skånsomt som muligt.
Gummiunderlagene under legeredskaberne skal holdes fri af hensyn til børnenes sikkerhed. Det er derfor ikke tilladt at stille møbler eller andre hårde genstande på gummiunderlaget.

10) Leg

Lad ikke børn lege på steder, hvor de kan være til fare for dem selv, eller være til gene for øvrige beboeres færden på disse steder.

Boldspil må ikke finde sted på parkeringspladser, eller på stier og cykelstier, hvor boldspil kan skabe farlige situationer.

Boldspil må finde sted på de plæner, hvor der er stor afstand til vinduer og private haver.

11) Husdyr

Det er tilladt at holde én hund pr. husstand, men kun efter at der er givet en skriftlig tilladelse fra Boligforeningen Århus Omegn.

Overtrædelse af de opstillede vilkår for husdyrholdet kan medføre, at tilladelsen inddrages.

I særlige tilfælde – herunder hold af husdyr uden tilladelse – kan lejemålet opsiges.

Det er ikke tilladt at anskaffe rovdyr, rovfugle, slanger, insekter, edderkopper eller krybdyr.

Der er forbud mod hold/besøg af kamphunde/muskelhunde samt blandinger heraf (se hunderace i Beboervejledningen).

Ved anskaffelse af hund skal der indsendes en dyrlægeattest, som dokumentation for at der ikke indgår kamphund eller muskelhund i hunden.

12) Rygning

Det er ikke tilladt at ryge i fællesrum.

13) Knallerter

Knallerter og scootere må køre i afdelingens område på veje og kørestier (ikke på gangstier) samt på parkeringspladser under forudsætning af, at det sker med fornøden hensyntagen til afdelingens beboere, uden unødigt støj og med nedsat hastighed til maks. 20 km/timen.

14) Boren og banken

Boring med slagboremaskine/boremaskine eller banken på væggene må kun finde sted på hverdage mellem kl. 7-19 og på lørdage mellem kl. 10-14.

Det er ikke tilladt at foretage de nævnte ting på søn- og helligdage.

15) Brug af grill

Brug af grill udendørs i have og på terrasser er tilladt, men skal altid anvendes med omtanke og til mindst gene for øvrige beboere.

16) Almene forhold

Det er enhver beboers pligt at sørge for, at alle medlemmer af husstanden ikke generer andre beboere.

Herunder skal i særlig grad tages hensyn til, at benyttelse af musikanlæg, computerspil, der støjer, musikinstrumenter, tv og lignende (f.eks. gennem åbentstående vinduer og altandøre) ikke virker generende for andre.

Efter kl. 23 skal al brug af det beboede ske på en sådan måde, at det ikke generer andre beboere.

17) Magasinrum, depotrum og skure

Magasinrum, pulterrum og skure skal som udgangspunkt være lukket og aflåst, også selv om rummene ikke anvendes til opbevaring af ejendele.

Rummene må ikke benyttes til sove- eller opholdsrum.

Brug af benzin og andre flygtige brandbare væsker samt gasanlæg må ikke finde sted i disse rum.

Ved opbevaring af gas (campinggas) skal der skiltes på døren med et advarselsskilt forsynet med følgende tekst: "Trykflasker fjernes ved brand". Disse skilte kan skaffes ved henvendelse til varmemesteren.

18) Paraboler

Opsætning af udvendige paraboler er som udgangspunkt ikke tilladt, idet der ikke må fastsættes paraboler på facaden.

Beboere i stuelejligheder må dog opsætte en parabol i haven, men kun såfremt parabolen placeres ved jorden og under hækhøjde.

19) Parkering og motorkørsel

Af hensyn til beboernes, og især børns, sikkerhed, er højst tilladte hastighed på parkeringspladser 20 km/timen.

Parkering af motorkøretøjer, herunder knallerter og EU-scootere, må ikke ske udenfor de afmærkede parkeringspladser.

Køretøjer (under 3500 kg.), hvis længde overskrider p-båsens længde, må ikke parkeres på de almindelige p-pladser/p-båse.

Køretøjer over 3500 kg. må ikke parkeres på afdelingens p-pladser.

Parkering generelt: Der henvises til politivedtægten for Østjyllands Politi.

Uindregistrerede køretøjer må ikke parkeres på afdelingens område.

20) Råderet

Den til enhver tid gældende lovgivning for beboernes råderet følges og respekteres.

[Når afdelingen er etableret, skal der vedtages et råderetskatalog for udvendige arbejder.](#)

21) Skiltning

Det er ikke tilladt at ophænge plakater med tilbud eller avertering i vinduerne. Dette gælder også valgplakater.

Erhvervsmæssig brug af en bolig kræver tilladelse fra både Boligforeningen Århus Omegn og Bygningsinspektoratet i Aarhus Kommune.

22) Tørretumbler, vaske- og opvaskemaskine

Det er tilladt at installere kondens-tørretumbler, vaske- og opvaske-maskine i boligen. Montering skal foretages af autoriserede VVS- og el-håndværkere.

[Maskinerne må bruges alle dage fra kl. 07.00-22.00.](#)

[Husk at tage hensyn til underbo/overbo/nabo.](#)

23) Haver

Det er ikke tilladt at opstille trampolin.

Det er tilladt at opsætte en teltpavillon i op til 4 dage i forbindelse med afholdelse af en fest. Teltpavillonen må ikke fastgøres til bygningen.

Det er ikke tilladt at opsætte tørrestativer med en højde over 160 cm i haver.

Det er ikke tilladt at opsætte krukker og lignende på halvmuren mellem lejlighederne.

24) Altaner

Det er ikke tilladt at hænge tøj udover altankanten.

På 1. sal er det ikke tilladt at opsætte tørrestativer, der er højere end rækværket. Al tørring af tøj skal ske under altanhøjde. Det vil sige, at man skal bruge gulvtørrestativ.

Det er ikke tilladt at bruge altanerne som pulterkammer. Det vil sige, at altanerne skal fremstå pæne og ryddelige.

Det er tilladt at afskærme altanen med markisestof eller sejldug i neutrale farver (jordfarver).

Midlertidige råderetsregler – INDE I BOLIGEN



Råderetten giver lejereren ret til at forbedre boligen. De almindelige råderetsregler gælder. Der skal i alle tilfælde søges om tilladelse hos Boligforeningen Århus Omegn og forbedringerne skal godkendes, inden de må sættes i gang.

Lejeren kan ikke udnytte råderetten, hvis der ikke er søgt og opnået godkendelse af arbejderne.

I tilfælde af overtrædelse af denne husorden vil bestemmelserne i boligkontrakten og "Lov om leje af almene boliger" komme i anvendelse.

Bilag 2

Udvendigt råderetskatalog afdeling 20

Første skridt, når du ønsker at bruge råderetten, er at sende en skriftlig ansøgning til boligforeningen om, hvilke arbejder du ønsker at foretage [udføre](#).

Såfremt hæk skal placeres ind mod naboen, skal placeringen [opsætning](#) godkendes skriftligt af den berørte nabo, inden arbejdet påbegyndes.

Godkendelse [fra naboen](#) skal [ind](#)sendes [til boligforeningen](#) sammen med ansøgningen. Administrationen vil herefter behandle ansøgningen.

Råderetsarbejderne må først påbegyndes, [når efter](#) skriftlig tilladelse fra administrationen er modtaget.

~~Boligforeningen Århus Omegn vedligeholder de fælles ude arealer i afdelingen.~~

~~Beboerne vedligeholder egne haver, herunder græsslåning, ukrudtslugning etc. samt af beboeren opsat hæk.~~

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Lejeren er erstatningsansvarlig for skader, der er forårsaget af ~~de~~ arbejder, som den enkelte lejer har foretaget efter gældende råderetskatalog.

Afgrænsning af forhave for lejemål i stueplan:

Der må opsættes bøgehæk.

Forkanten af bøgehækken skal placeres ~~40~~25 cm. fra kanten af flisebelægning på [stien](#).

Bøgehækken må maksimalt have en højde på 160 cm.

Have må maksimalt anlægges i lejemålets bredde.

Arbejdet er et forandringsarbejde, og arbejderne skal ikke genetableret ved fraflytning.

Arbejdet skal udføres for beboerens egen regning. Der er ikke mulighed for godtgørelse.

Trådhegn/hundehegn

Der må opsættes trådhegn/hundehegn bagved hækken ind mod egen have. Trådhegn må ikke overstige hækkens højde (på max. 160 cm).

Arbejdet er et forandringsarbejde, og arbejderne skal ikke genetableres ved fraflytning. Arbejdet udføres for beboerens regning, og der er ikke mulighed for godtgørelse.

Havelåge

Der kan opsættes havelåge i for- og baghave. Havelågen skal være sort i WPC vedligeholdelsesfrit materiale med lodrette brædder. Havelågen må max. være 120 cm. høj. Havelågen skal monteres via stolper i jorden. Havelågen må ikke opsættes på skuret.

Arbejdet udføres for beboerens egen regning, og havelågen skal fjernes ved fraflytning.

Århus Omegn kan lade arbejdet udføre, eller beboeren kan selv forestå opsætningen.

Tilladte arbejder i for- og baghave

Det er tilladt at plante blomster/buske inden for hækken. Der må alene plantes blomster og buske, der maksimalt kan blive 160 cm. høje. ~~Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.~~ Arbejdet er et forandringsarbejde, og arbejderne skal ikke genetableret ved fraflytning. Arbejdet udføres for beboerens regning, og der er ikke mulighed for godtgørelse.

Belægning/fliser

Det er tilladt at lægge belægning.

Der må kun anvendes de fliser, der allerede forekommer i afdelingen, dvs. i målene 20*40 cm i forhaven og målene 40*40 cm. i baghaven. Belægninger skal lægges med fald væk fra huset, og der må ikke være vandsamlinger på belægningerne.

Belægninger skal anlægges på fast bærende underlag af sand på min. 10 cm. og med lukkede fuger.

~~Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.~~

Arbejdet er et forandringsarbejde, og arbejderne skal ikke genetableres ved fraflytning. Arbejdet udføres for beboerens regning, og der er ikke mulighed for godtgørelse.

Vedtaget på afdelingsmøde 12. september 2019, godkendt af hovedbestyrelsen den 18. november 2019

Revideret på afdelingsmøde 21. september 2020, godkendt af hovedbestyrelsen den 19. november 2020