



DAGSORDEN TIL STIFTENDE AFDELINGSMØDE

Afd. 8, Solbjerghaven

Vi indkalder til stiftende afdelingsmøde **mandag den 23. januar 2023 kl. 19.00** i selskabslokalet, Pilevengen 102, 8355 Solbjerg

DAGSORDEN

Pkt. 1.	Valg af dirigent	
Pkt. 2.	Beslutning om der årligt afholdes et eller to ordinære afdelingsmøder, herunder på hvilket møde valg skal finde sted	
Pkt. 3.	Beslutning om antallet af medlemmer i afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 4.	Beslutning om, hvorvidt afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv, eller om formanden vælges direkte på afdelingsmødet	
Pkt. 5.	Beslutning om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet	
Pkt. 6.	Valg af vedligeholdelsesordning og vedligeholdelsesreglement	Bilag
Pkt. 7.	Valg af husorden	Bilag
Pkt. 8.	Evt. valg af formand	
Pkt. 9.	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 10.	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 11.	Evt. valg af medlemmer til repræsentantskabet	
Pkt. 12.	Evt. valg af suppleanter til repræsentantskabet	
Pkt. 13.	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2022/23	Bilag
Pkt. 14.	Behandling af eventuelt indkomne forslag Der er ingen indkomne forslag	
Pkt. 15.	Eventuelt	

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.

TILMELDING

Det er ikke nødvendigt med tilmelding til mødet.

FULDMAGT

Det er ikke tilladt at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet.

EFTER MØDET

Under afdelingsmødet 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 på www.aarhusomegn.dk.

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

Med venlig hilsen og vel mødt

Organisationsbestyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Vedligeholdelsesreglement	4
Husorden	11
Driftsbudget 2022/23	13

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Boligforeningen Århus Omegn

Afdeling 8 Solbjerghaven

A-ordning – kort fortalt

Mens du bor i boligen, skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal selv betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Det er dit ansvar at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindelig slid og ælde.

Når du flytter, sørger boligforeningen for en normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling, tapetsering af vægge og maling af lofter samt rengøring efter håndværkerne.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, hvis de ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Du skal betale udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde. For hver måned lejeren har boet i boligen, overgår en procent af normalistsættelsen til afdelingen. Dvs. at efter 100 måneder i boligen, er 100 % af normalistsættelsen overgået til afdelingen.

Du skal selv betale alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Dette vedligeholdelsesreglement er gældende fra den 1. september 2022.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. 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 part indbringes for beboerklagenævnet.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

1. Når du flytter ind i boligen, er den i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat.

Syn ved indflytning

2. I løbet af de første 14 dage efter din indflytning foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Du vil selv blive indkaldt til synet.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden to uger

4. Hvis du ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal du senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse overfor udlejerens.
5. Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3. Vedligeholdelse mens du bor i boligen

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Du er ansvarlig for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

2. **a.**

I vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 er det defineret, om du har ansvar for at vedligeholde og renholde nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

b.

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

c.

Det påhviler udlejeren at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af vinduer, vandhaner, elafbrydere, toiletter, kogeplader, indbygningsovn, emhætte og lignende, der er installeret af udlejer.

d.

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

e.

Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 2c.

f.

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til udlejeren. Gør du ikke det, hæfter du for de eventuelle merudgifter, som skyldes den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

Normal istandsættelse ved fraflytning

1. **a.**

Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig:

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring

b.

Du skal betale alle udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse til lejemålets ophør. Når der er gået over 100 måneder, vil udlejeren helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

2. a.

Du skal betale alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

b.

Det er misligholdelse, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af forkert brug, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

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

Undladelse af normalistsandsættelse

4. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

5. Udlejeren foretager syn af boligen senest to uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt med mindst én uges varsel.

Fraflytningsrapport

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

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

Oplysning om istandsættelsesudgifter

7. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel fordelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

8. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad det har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

Arbejdets udførsel

9. Udlejer igangsætter istandsættelsesarbejdet.

Istandsættelse ved bytning

10. Ved bytning af bolig gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5. Særlig udvendig vedligeholdelse

Trappevask

Trappevask foretages af udlejer.

Udearealer

1. Alle græsarealer er fællesarealer, og må ikke inddrages af det enkelte lejemål.
2. Det er ikke tilladt at bore i murværk og træværk udvendigt.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stue, værelser og entré

1. **a.** Vægbehandling

Vægge skal vedligeholdes med følgende: RAL9010 – Glans 06.

Det er tilladt at opsætte savsmuldstapet på væggene.

b. Loftbehandling

Lofte skal vedligeholdes med følgende: RAL9010 – Glans 06.

c. Gulvbehandling

Gulvene er Vinyl Ege Planum Classic 55, som ikke kræver vedligehold eller behandling.

d. Der må ikke bores/bankes i ventilationskasser, vægge ind mod teknikskakte, lodret over og under stikkontakter/afbryder og lampeudtag.

Køkken

2. **a. Vægbehandling**

Vægge skal vedligeholdes med følgende: RAL9010 – Glans 06.

b. Loftbehandling

Lofte skal vedligeholdes med følgende: RAL9010 – Glans 06.

c. Gulvbehandling

Gulvene er Vinyl Ege Planum Classic 55, som ikke kræver vedligehold eller behandling.

d. Der må ikke bores/bankes i ventilationskasser, vægge ind mod teknikskakte, lodret over og under stikkontakter/afbryder og lampeudtag

Badeværelse

3. **a. Vægbehandling**

Vægge skal vedligeholdes med følgende: RAL9010 – Glans 25.

b. Loftbehandling

Lofte skal vedligeholdes med følgende: NCS farve S 0500-N.

c. Der må ikke bores i væggene eller lofter på badeværelset, hverken i fliser, fuger eller malede overflader.

Inventar/træværk

4. **a. Malede overflader**

Træværk, fodlister, gerigter, vindueskarme males med RAL9010 – Glans 40.

b. Malerbehandling af døre og skabslåger er udført med RAL9010 Glans 40.

Malerbehandling af døre kan med fordel udføres på et sprøjteværksted.

Hængsler og lukkebeslag smøres med tynd syrefri olie.

- c. Der må ikke bores i den bevægelige del af et vindue.

7. Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. a. Vægge og lofter

Ved din overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte. Væggene kan være malet eller der kan være opsat savsmuldstapet.

b. Træværk, inventar og tekniske installationer vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

c. Gulve

Gulvene kan have farveforskelle på grund af solindfald eller f.eks. hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulvene er Vinyl Ege Planum Classic 55.

Slid og ælde

- 2. a. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

- 3. a. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

b. Hvis boligen fremtræder med nyistandsatte vægge og lofter, vil der intet blive foretaget. Farvede vægge vil også blive godkendt, såfremt arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Udstyr og inventar

4. a. Badeværelse

1 papirholder, 1 spejl, 1 bruseniche, spots i loftet, skab med skuffer under vask.

b. Køkken

1 emhætte, 1 keramisk kogeplade og indbygningsovn.

c. Entré

1 dørtelefon

Husorden // afd. 8, Solbjerghaven

Velkommen til Solbjerghaven - vi håber, at du bliver glad for at bo her.

Vi bor mange mennesker i afdelingen og vi har alle forskellige interesser og måder at indrette vores liv på. Et godt naboskab giver stor værdi i vores hverdag og tre simple leveregler kan hjælpe os på vej:

1. Vi tager hensyn til hinanden og taler roligt sammen - også når vi er uenige
2. Vi passer på vores fælles områder og ting, så vi undgår ekstra udgifter
3. Vi - både børn, unge og voksne - bidrager til, at det er trygt at bo og færdes i afdelingen

Denne husorden fortæller, hvad de tre leveregler konkret betyder. Hjælp med at overholde reglerne så har du og din familie et godt sted at bo samtidig med, at huslejen kan holdes nede. Det er nemlig dig og din families penge, det går ud over, hvis der øves hærværk eller efterlades affald på fællesområderne.

1. Vis hensyn til dine naboer og medbeboere

Musik og støj

Vi bor tæt og derfor skal vi tage hensyn, når vi f.eks. hører musik/ser tv, spiller på et instrument, har gæster eller bruger støjende maskiner. Skru ned for lyden efter kl. 23, så dine naboer kan få nattero.

Har du planer om at holde en fest, vil det være en god idé at give dine naboer besked i god tid. Sæt et opslag op eller læg en seddel i deres postkasse.

Brug kun støjende værktøj/maskiner på hverdage ml. kl. 8-19 og i weekender/helligdage ml. kl. 10-15.

2. Din bolig og de nærmeste omgivelser

Altaner

Du må gerne have altankasser, men af sikkerhedsmæssige hensyn må de ikke hænge helt eller delvis ud over altankanten.

Du må gerne tørre tøj på altanen, men husk at lufte ud. Tøj må ikke tørres inde i din bolig, da det afgiver fugt, der kan skade boligen (med skimmelsvamp og mug).

De fleste af os sætter pris på at bo i pæne omgivelser. Undlad derfor at bruge din altan til pulterkammer.

Rygning

Boligerne, depotrum, trappeopgange og elevatorer er røgfrie områder.

Grønne områder

Grønne områder og legeområder kan benyttes frit. Eneste "krav" er, at du behandler områderne med

respekt og rydder op efter dig selv, din husstand og dine gæster.

Der er mange muligheder for at tage ophold og f.eks. grille.

Husholdningsaffald

De opsatte molokker (nedgravede affaldscontainere) skal bruges til restaffald (husholdning, mindre pap/papir, plastik m.v.) Aarhus Kommunes retningslinjer for sortering skal følges.

Husdyr

Der må ikke holdes hund, kat og andre husdyr i afdelingen. Det omfatter også rovdyr, slanger eller andre krybdyr, insekter og edderkopper.

Du må dog anskaffe en godkendt servicehund, hvis du har et fysisk eller psykisk handicap. Kontakt Servicecenteret for at få den nødvendige tilladelse. Du skal bruge en lægeerklæring som dokumentation.

Du må passe en hund eller en kat to gange om året i op til 14 dage ad gangen. Kontakt Servicecenteret for at få den nødvendige tilladelse. I tilladelsen kan du læse, hvilke forhold du skal være opmærksom på, når du passer et dyr.

Ser du skadedyr f.eks. mus, rotter, insekter eller lignende, skal du kontakte Servicecenteret og give besked.

For at undgå skadedyr må du ikke fodre fugle, katte eller andre dyr.

Sikkerhed - brand

Vi skal gøre, hvad vi kan for at undgå brand. Men er uheldet ude, skal vi have sikret, at brandfolkene kan komme frem - og at vi selv kan komme ud. Derfor:

- Hold brandveje fri for parkering og stil ikke genstande som f.eks. fodtøj, legetøj, barnevogne eller lignende på reposer.
- Vær forsigtig når du griller og brug et ikke brændbart underlag, hvis du bruger éngangsgrill.

Sikkerhed - forsikring

Ved tyveri, brand, vandskade eller lignende uheld er det vigtigt at være forsikret, så du kan få erstatning eller blive genhuset, hvis din bolig har taget skade (brand/vand). Sørg for at have en indboforsikring. Århus Omegns forsikringer dækker ikke dit indbo eller en evt. genhusning.

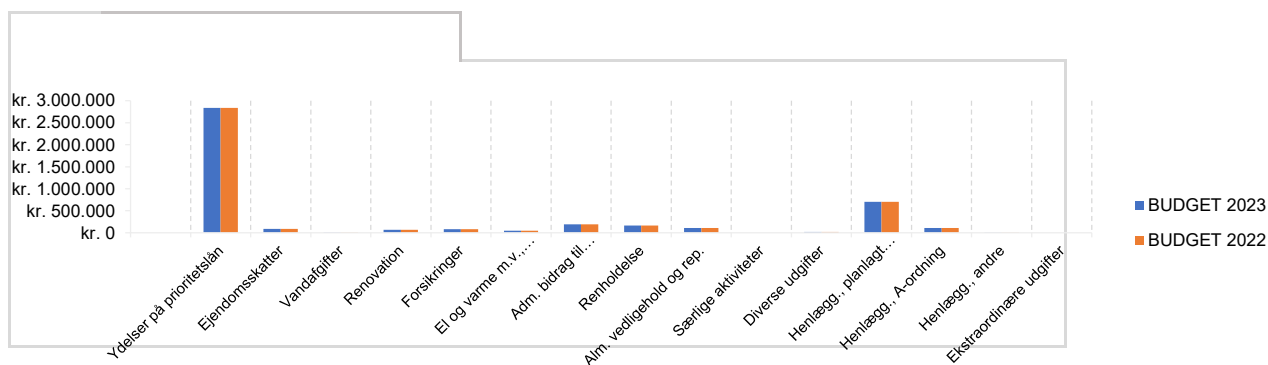
Droner

Flyvning med alle former for droner er ikke tilladt.

Århus Omegn må bruge droner til brug for bygningsvedligeholdelse.

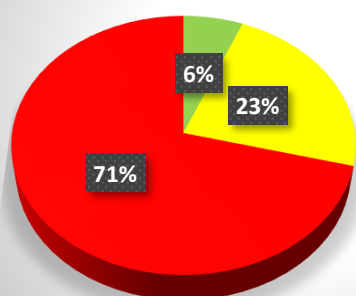
Driftsbudget 2022/2023

Solbjerghaven



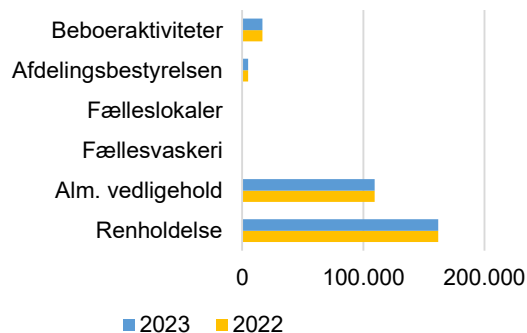
	UDGIFTER	BUDGET 2023	BUDGET 2022	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2021
101-105	Ydelser på prioritetslån	2.833.230	2.833.230	0%	0
106	Ejendomsskatter	87.420	87.420	0%	0
107	Vandafgifter	4.371	4.371	0%	0
109	Renovation	68.200	68.200	0%	0
110	Forsikringer	78.678	78.678	0%	0
111	El og varme m.v., fællesareal	43.710	43.710	0%	0
112	Adm. bidrag til foreningen	193.600	193.600	0%	0
114	Renholdelse	161.727	161.727	0%	0
115	Alm. vedligehold og rep.	109.275	109.275	0%	0
118	Særlige aktiviteter	0	0		0
119	Diverse udgifter	21.855	21.855	0%	0
120	Henlægg., planlagt vedligeh.	699.360	699.360	0%	0
121	Henlægg., A-ordning	109.275	109.275	0%	0
123-124	Henlægg., andre	8.742	8.742	0%	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	0	0		0
140	Årets overskud	0	0		0
	Samlede udgifter	4.419.443	4.419.443		0

Poster du har indflydelse på



- Poster du har indflydelse på
- Poster du har begrænset indflydelse på
- Poster du ikke har indflydelse på

Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2022/2023

Solbjerghaven

DRIFTSINDTÆGTER



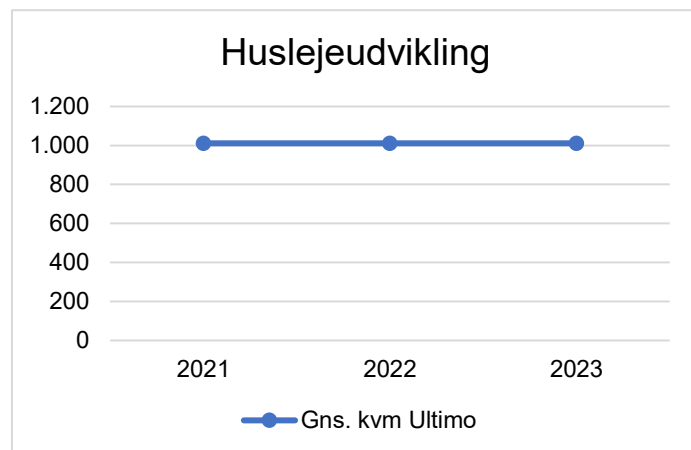
	INDTÆGTER	BUDGET 2023	BUDGET 2022	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2021
201	Husleje, beboelse	-4.419.443	-4.419.443	0%	0
	Husleje, individuel tilvalg	0	0	0%	0
202	Renter	0	0	0%	0
203.6	Opsamlet resultat	0	0	0%	0
210	Årets underskud	0	0	0%	0
	Samlede indtægter	-4.419.443	-4.419.443	0%	0

Nødvendig huslejeregulering

0 svarende til

0,00%

Antal m2 i alt	4.371
Nuvær.gns. leje/m2	1.011
Gns. ændring	0
Ny gns. leje/m2	1.011



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	62	6.273	0	6.273
3 rums bolig	91	7.902	0	7.902
4 rums bolig	115	9.250	0	9.250