



Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Afdelingens regler

Når du bor i en bolig i en almen boligorganisation, er der mange forhold, som du skal være opmærksom på.

Men fælles for alle regler – bortset fra det, der står i lejekontrakten – er, at reglerne er blevet behandlet af beboerne på et afdelingsmøde.

At reglerne på den måde er godkendt af de beboere, der bor i din boligafdeling, betyder ikke, at du skal tage dem mindre alvorligt. Alle reglerne har deres udgangspunkt i den særlige lovgivning, der gælder for alle almene boligafdelinger. Afdelingen har 4 regelsæt, og deres lovmæssige udgangspunkt er:

Ordensreglement:	Lov om almene boligers kapitel om beboerdemokrati.
Råderetskatalog:	Lov om leje af almene boligers kapitel om beboernes ret til at foretage installationer og forbedringer af boligen.
Vedligeholdelsesreglement:	Lov om leje af almene boligers kapitel om vedligeholdelse og istandsættelse.
Vedligeholdelsesstandard:	Lov om leje af almene boligers kapitel om vedligeholdelse og istandsættelse.

Alle disse regler skal helst passe til hver enkelt boligafdeling, og de mennesker der bor der. Er der noget, som du synes er uhensigtsmæssigt eller ikke længere passer, så gør din indflydelse gældende og få reglerne ændret. Det gør du ved at stille forslag herom til det ordinære afdelingsmøde – det er beskrevet i vedtægterne, hvordan det foregår, men tag også gerne forlods en åben og uforpligtende snak om sagen med din afdelingsbestyrelse - det kan godt hjælpe processen i gang.

Du kan se mere om din og andre afdelinger i B'32 på hjemmesiden www.b32.dk

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Ordensreglement	5
1. Maskiner og værktøj m.m.	5
2. Musik, radio, TV m.m.	5
3. Nøgler og fællesdøre	5
4. Husholdningsaffald	5
5. Storskrald til genbrug (miljøskure)	5
6. Trappevask og opgangsorden.	6
7. Færdsel og leg på området	6
8. Færdsel med motorkøretøjer m.m.	6
9. IT, telefoni og antenner	7
10. Husdyr	7
11. Viceværtkontorets åbningstider	7
12. Hovednøgle og nøgleservice	7
13. Vagttelefon	7
14. Afdelingsbestyrelsens kontor	7
15. Vaskeri og tørring af tøj	8
16. Forsikring	8
17. Fritidsforening	8
18. Hvis du overtræder ordensreglementet	8
Reglement for husdyrhold	10
1. Reglement for husdyrhold.	10
2. Lejerens ansvar	10
3. Forsikring	11
4. Vaccinationer	11
5. Ansøgning om tilladelse til husdyrhold	11
6. Overtrædelse af dette reglement	11
Vedligeholdelsesreglement	<i>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</i>
1. Generelt	13
2. Overtagelse af boligen ved indflytning	14
3. Vedligeholdelse i boperioden	15
4. Ved fraflytning	16
Vedligeholdelsesstandard	20
Lofter	21
Trægulve	21

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Vægge, speciel overflade _____	22
Vægge og gulve - flisebeklædte _____	22
Døre og vinduer _____	23
Malede fodlister, karme og indfatninger _____	23
Køkken- og garderober - udvendigt _____	24
Skabe - indvendig _____	25
Køkkenbordsplader og vægplader med lamintatbelægning _____	25
Køle- og fryseskabe _____	25
Komfurer _____	26
Emhætter og udluftningsventiler _____	26
Flisegulve _____	27
Håndvask, toiletter, cisterne og badekar _____	27
Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser _____	27
El-installationer / El- lister _____	28
Radiatorer _____	28
Telefoner og stik _____	28
Nøgler, nøglebrikker og låse _____	28
Altaner _____	28
Haver _____	29
Råderetten _____	30
Tilpas din bolig til dine behov! _____	31
Forbedringer og forandringer _____	31
Udenfor eller indenfor boligen. _____	31
Installationer, der ikke er omfattet af råderetten. _____	31
Hvad skal du gøre? _____	32
Hvilke regler gælder i din afdeling? _____	32
Forbedringer _____	32
Forandringer _____	33
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning _____	34
Hvordan beregnes godtgørelsen? _____	34
Udbetaling af godtgørelse _____	35
Den kollektive råderet – når afdelingen betaler! _____	35
Reglernes godkendelse og ikrafttræden _____	35
VEDTÆGTER _____	36

Ordensreglement

Hvor meget må du støje?
Må du have husdyr?
Hvordan bruger du fællesarealerne?
Og meget mere.....

En boligafdeling er et miniaturesamfund. Man er fælles om mange ting, og derfor er det naturligt at opstille visse regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i bebyggelsen. Afdelingen er opført i perioden 1974 – 1978, og består af 4 gårde i 4 etages blokke, med i alt 489 lejligheder.

Derudover råder afdelingen over 64 carporte, hvoraf de 48 er beliggende i sikringsrum og de 16 i et garageanlæg.

Reglerne er fastsat for at beskytte jer, jeres børn og bebyggelsen.

Reglerne er et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne nede.

Det er beboerne selv der gennem huslejen, skal betale for det der ødelægges. I den forbindelse vil det være af stor betydning, at forældrene husker at vejlede deres børn og foregå dem med et godt eksempel.

Godkendt på afdelingsmødet den 27. april 2017

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Ordensreglement

1. Maskiner og værktøj m.m.

Ved brug af maskiner og værktøj, skal du vise hensyn til de øvrige beboere. Der må kun bores eller bankes i vægge og lofter:

Hverdage..... mellem kl. 08.00 og 19.00

Lørdag/ Søn- og helligdage..... mellem kl. 10.00 og 17.00

2. Musik, radio, TV m.m.

Der skal vises hensyn ved aflytning af TV og radio samt ved egen musikudøvelse. Der må aldrig spilles for åbne vinduer, og når du har fest/sammenkomst, skal du vise særlige hensyn til de omkringboende. Ved afholdelse af fest anbefales det, at man opsætter opslag i opgangen(e) op mindst 1 uge før festens afholdelse. Fest efter kl. 22.00 i hverdage og 24.00 i weekender, må kun ske ved lukkede døre og vinduer. Støjten må ikke føre til gener for øvrige beboere.

3. Nøgler og fællesdøre

Ved indflytning udleveres der mod kvittering 3 systemnøgler og 3 nøglebrikker. Skulle du ønske flere nøgler til boligen eller ekstra brikker til fællesdøre, kan disse mod egenbetaling bestilles hos viceværten.

Der er i afdelingen monteret dørtelefoner. Indgangsdørene holdes altid aflåst. Op- lukning sker enten med nøglebrik eller med via opkald til boligens dørtelefon.

4. Husholdningsaffald

Af hygiejniske grunde skal du pakke alt affald forsvarligt ind i en affaldspose, før du smider det i nedfaldsskakten eller lægger det i containeren. Skaktlåget skal lukkes til med en særlig nøgle.

Flasker, glas, aviser o.l. må ikke kastes i nedfaldsskakten. Den type affald hører til i de opstillede containere.

5. Storskrald til genbrug (miljøskure)

I afdelingen findes i alt 16 miljøskure. 4 stk. i hver gård ved yderhjørnerne ved parkeringspladserne. Her kan beboerne sorteret aflevere/bortskaffe eget indbo og affald til genbrug.

I miljøskurene må bl.a. bortskaffes: papir, pap, aviser, reklamer, glas/flasker, småt jern og metal, elektronikskrot, hårde hvidevarer, haveaffald, stort og småt brand- bart affald, samt farligt affald (batterier, lavenergipærer, spraydåser malingsrester, olie og kemikalieaffald,).

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Affaldet skal sorteres og stilles under de respektive skilte indenfor i containergården. Er du i tvivl om sorteringen, så kontakt viceværten.

For at komme ind i containergården skal man bruge sin hoveddørs nøgle. Døren skal aflåses efter brug.

6. Trappevask og opgangsorden.

Afdelingen har ansat et rengøringsfirma til rengøring af trappeopgangene. Rengøringen sker én gang om ugen.

Såfremt der ud over denne rengøring er behov for ekstra rengøring/trappevask, skal beboerne på skift udføre dette.

Det er strengt forbudt at ryge i opgange eller øvrige fællesrum.

Det er ikke tilladt at henstille eller opbevare cykler, barnevogne, løbehjul, knallerter eller lignende køretøjer i opgangen. Handicaphjælpe-køretøjer (rollator mv.) må kun henstilles efter forudgående aftale med ejendomskontoret

7. Færdsel og leg på området

Færdsel på gangarealerne må ikke være til gene for andre beboere, og heller ikke til skade for bygninger, planter og hegn.

Børn må ikke lege eller støje i trappeopgangen, kælderen, vaskeriet, fællesrum o.s.v. og børnene skal vise hensyn overfor de øvrige børn ved leg på legepladser, boldbaner mv.

8. Opladning af el-biler

Det er af sikkerhedshensyn ikke tilladt at oplade el-biler fra husstandens almindelige elstik. Det samme gælder fra elstik opsat i bilejemål (kælderrum, garager, carporte m.v.) Almindelige elstik – herunder elstik til almindelig udendørs anvendelse – kan ikke lovligt anvendes til formålet, da det medfører risiko for kortslutning og brand.

9. Færdsel med motorkøretøjer m.m.

Færdsel med motorkøretøjer - herunder knallerter - må kun forekomme på parkeringsarealet, og skal ske uden at være til gene eller fare for beboerne.

Færdsel med motorkøretøjer på gangarealerne er ikke tilladt.

Last-/varevogne over 3.500 kg., campingvogne, trailere o.lign. må ikke parkeres på afdelingens p-pladser. Campingvogne må dog stå på p-pladsen i maksimalt én uge i forbindelse med klargøring.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

10. IT, telefoni og antenner

Slut kun din antenne til fællesantenneanlægget med godkendte kabler og stik. Det er ikke tilladt at foretage indgreb i hverken stik eller anlæg i øvrigt. Er du i tvivl så få råd af viceværten.

Afdelingen tilbyder internet. Kontakt din vicevært for priser og tilmeldingsskemaer.

11. Husdyr

På afdelingsmødet den 23. april 2015 blev det besluttet, at tillade husdyrhold i afdelingen.

Det tillades at holde max 2 indekatte eller en hund.

Det er vigtigt at følge husdyrreglementet, når du har husdyr.

Du skal anmelde husdyrhold på viceværtskontoret.

12. Viceværtskontorets åbningstider

Ejendomskontoret er beliggende Cederlunden 14 med flg. åbningstider:

Personlig henvendelse:

Mandag – fredag mellem kl. 09.00 – 12.00

Telefontid:

Mandag – fredag mellem kl. 09.00 – 13.00

telefon: 7514 1936

e-mail: hedegaardene@boligafdeling.dk

13. Hovednøgle og nøgleservice

Vestjysk Låseservice har en hovednøgle til afdelingen, som kan bruges i din bolig hvis du har glemt eller mistet din nøgle.

Der er hos Vestjysk Låseservice lavet rammeaftale med en billig pris (egenbetaling) for udkørsel og oplåsning.

14. Vagttelefon

Ved akut skade kan boligforeningen kontaktes på tlf. 76 11 72 00.

Vagten vil på boligforeningens vegne, vurdere om der skal tilkaldes en vicevært, evt. en håndværker eller om afhjælpningen kan afvente førstkommande hverdag.

15. Afdelingsbestyrelsens kontor

Afdelingsbestyrelsen har kontor i Egehuset, Egelunden 2.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Afdelingsbestyrelsen træffes efter nærmere aftale som oplyst på opslag og hjemmeside.

16. Vaskeri og tørring af tøj

Afdelingen har fælles betalingsvaskeri i hver gård

Birkelunden 15
Cederlunden 15
Daddellunden 15 og
Daddellunden 12

Hvert vaskeri er indrettet med 5 vaskemaskiner og 2 tørretumblere. Vaskerierne og indgangsdøre styres af et centralstyringsanlæg til magnetkort. Vaskemaskinerne kan benyttes i tidsrummet:

Mandag – fredag	fra kl. 07.00 til kl. 21.00
Lørdag - søndag	fra kl. 09.00 til kl. 21.00

Tørretid i tidsrummet:

Mandag – lørdag	fra kl. 07.00 til kl. 22.00
Søndag	fra kl. 09.00 til kl. 22.00.

Ønskes vasketid kan reservation foregå via vaskebrik.

Vaskeriet skal efterlades rengjort.

Undgå at tørre tøj i boligen, da det skader indeklimaet og kan give grobund for skimmelsvamp.

17. Forsikring

Afdelingen har tegnet en kollektiv bygningsforsikring, der også gælder kælderrum, bunkers, garager og cykel/knallert rum, samt en kollektiv glas/kummeforsikring (sanitet).

Det er MEGET VIGTIGT, at man selv tegner en indboforsikring, da bygningsforsikringen ikke dækker eventuelle skader på indbo og løsøre fx i forbindelse med brand-, vand- eller sodskader.

Dette gælder også indbo i kælderrum, biler, cykler og knallerter.

18. Fritidsforening

kontakt hertil afdelingsbestyrelsen.

19. Hvis du overtræder ordensreglementet

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Du skal overholde ordensreglementet. Hvis du ikke gør det, kan det betyde en påtale. Hvis du fortsat overtræder reglementet, selv efter det er blevet påtalt, kan det medføre opsigelse.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Reglement for husdyrhold

1. Reglement for husdyrhold.

- 1.1 Alle beboere kan opnå tilladelse til at holde husdyr – 1 hund eller 2 indekatte såfremt man ved underskrift erklærer sig indforstået med, at overholde afdelingens regler for husdyrhold, og ikke tidligere har fået frataget en tilladelse på grund af misligholdelse.
- 1.2 Det er ikke tilladt at erhverve / holde muskelhunde eller kamphunde af nogen art. Der kan ikke opnås husdyrholds tilladelse til visse hunderacer, som er kendt for at have særlige aggressive egenskaber. Det er de såkaldte brutale hunderacer (kamphunde, angrebshunde eller muskelhunde) som for eksempel: Bull Terrier, Miniature Bull Terrier, Staffordshire Bull Terrier, American Bulldog, American Staffordshire Bull Terrier, Pitt Bull, Bull-Mastiff, Tosa, Dogo Argentino og Fila Brasileiro eller lignende racer som falder ind under disse kategorier.

Det samme gælder for hunde af blandingsracer (hybrider), hvoraf nogen af disse racer indgår. Det er alene ejeren/ansøgerens ansvar, at hunden ikke er omfattet af ovenstående forbud.
- 1.3 Det er ejeren/ansøgerens pligt omgående, at fremskaffe den fornødne dokumentation ved tvivlsspørgsmål. Ejeren/ansøgeren afholder alle omkostninger til fremskaffelse af dokumentationen.
- 1.4 Dokumentationen kan til enhver tid forlanges af afdelingens administrator og eventuelle ekstraomkostninger hertil dækkes af ejer / ansøger.
- 1.5 Tilladelsen gælder kun for det husdyr, der er registreret og der skal ansøges om ny tilladelse, hvis man ønsker at anskaffe et nyt/andet husdyr.

2. Lejerens ansvar

- 2.1 Det påhviler lejereren, der har fået tilladelse til husdyrhold at sikre, at husdyret ikke ved støj, hærværk, bidsk optræden eller på anden måde er til gene eller ulempe for de øvrige beboere eller for ejendommen på nogen måde.
- 2.2 Inden for afdelingens fællesområde skal hunde altid føres i snor.
- 2.3 Hunde og indekatte skal bære mærke i halsbåndet, hvor ejerens navn, adresse og eventuelt telefonnummer er angivet.
- 2.4 Hunde og indekatte skal desforuden altid bære det mærke som er udleveret på ejendomskontoret i forbindelse med anmeldelsen

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

- 2.5 Hunde og katte må ikke luftes på legepladserne og lejeren er ansvarlig for, at hunden/katten ikke forurener bebyggelsen, gangarealer, fortove, friarealer og grønne områder.
- 2.6 Forretter en hund eller kat sin nødtørft et af de nævnte steder, påhviler det lejeren at fjerne efterladenskaberne straks.

3. Forsikring

- 3.1 En hund skal til stadighed være forsikret, således at alle eventuelle skader, som hunden direkte eller indirekte forvolder på ejendommen eller personer, bliver erstattet.

4. Vaccinationer

- 4.1 Selskabet kan i særlige tilfælde kræve vaccination.
- 4.2 Attest(er) for vaccination(er) skal forevises på forlangende af selskabet / afdelingsbestyrelsen.

5. Ansøgning om tilladelse til husdyrhold

- 5.1 Der kan gives tilladelse til at holde max 1 hund eller 2 indekatte
- 5.2 Tilladelsen skal indhentes på ejendomskontoret forinden anskaffelsen af husdyret.

6. Overtrædelse af dette reglement

- 6.1 Indberetning om overtrædelse af dette reglement skal ske til ejendomskontoret
- 6.2 I tilfælde af berettiget klage over husdyr, vil tilladelsen umiddelbart blive ophevet.
- 6.3 Lejeren er bekendt med, at overtrædelse af reglementet for husdyrhold bevirker, at lejemålet betragtes som misligholdt og derfor kan opsiges.
- 6.4 Det er Administrationen der vurderer, om der er tale om overtrædelse og bestemmer, om sagen skal til videre behandling i afdelingsbestyrelsen.

Vedligeholdelses- reglement

Hvad og hvor ofte skal du vedligeholde?
Hvordan er boligen når du flytter ind?
Hvordan er reglerne ved fraflytning?

Godkendt på repræsentantskabsmødet den 21. marts 2009

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning med faktisk istandsættelse

I bo perioden skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved indflytning er boligen nymalet på vægge og lofter.

Ved fraflytning betaler du udgiften til maling af vægge og lofter, men afdelingen overtager udgiften med 1% for hver måned du har boet i lejemålet. Det vil sige, når du har boet i lejemålet i 100 måneder (8 år og 4 måneder) afholder afdelingen alle udgifter til maling af vægge og lofter.

Du betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

- | | | |
|--|-----------|---|
| Reglernes ikrafttræden | a. | Med virkning fra den 11. juni 2009 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler |
| Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt | b. | Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten. |
| Normalistandsættelse | c. | Afdelingen overtager gradvist udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning. Overtagelsen sker i forhold til den periode, som den enkelte boligtager har haft i lejemålet. |
| | d. | Afdelingen overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning med 1% pr. påbegyndt måned regnet fra indflytning. Når der er gået 100 måneder vil afdelingen helt have overtaget udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning. |
| | e. | Hvis fraflytning sker inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler boligtageren kun den andel, som afdelingen ikke har overtaget. |
| Misligholdelse | f. | Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse, vil blive pålagt den fraflyttede boligtager fuldt ud, uanset boperiodens længde. |

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtigt brug, fejlagtig vedligeholdelse eller skader som følge af uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand eller andre som boligtageren, har givet adgang til boligen.

- Beboerklagenævn** **g.** Uenighed om henholdsvis udlejeren og beboerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

- Boligens stand** **a.** Ved overdragelsen til tilflytteren fremtræder lofter og vægge nyistandsat. Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.

Tilflytteren 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.

Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

- Syn ved indflytning** **b.** Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende *Vedligeholdelsesstandard* i afdelingen og for denne type bolig. Beboeren indkaldes til synet.

- Indflytningsrapport** **c.** Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor beboeren kan få indføjjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til beboeren ved synet. Hvis beboeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten, sendes denne til beboeren senest 2 uger efter.

- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger** **d.** Hvis beboeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal beboeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

- e.** Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

skal udbedres. Beboeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

- f. Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med selskabet få refunderet afholdte udgifter til manglafhjælpning.

3. Vedligeholdelse i boperioden

Beboerens vedligeholdelsespligt

- a. Du skal sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

- b. Uden for boligen skal du renholde/vedligeholde:

Du skal selv vedligeholde de forbedringer / forandringer du har udført – eller en tidligere lejer har udført - i og uden for boligen i henhold til afdelingens råderetskatalog.
- c. Udlejeren kan ikke indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, udover hvad der er taget bestemmelse om i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejers vedligeholdelsespligt

- d. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren.
- e. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 4e.

Udlejers adgang til boligerne

- f. Du skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt for udlejer at besigtige bygningsdele inden/uden for boligen, som kræver en særlig opmærksomhed og behandling - for at imødegå uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter. Forud for besøget vil du modtage et passende varsel herom.

Låse og nøgler

- g. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Vandinstallation,

- h. Fortæl ejendomskontoret, hvis du har utætte eller stø-

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

- toilet** jende vandhaner og cisterner.
- Udluftning** **i** For at undgå fugt i boligen så både boligen og dit inventar bliver ødelagt, skal du sørge for at lufte godt ud. En kort, kraftig udluftning er bedre end at lade et vindue stå på klem. Udluft minimum to gange dagligt. En bolig, der ikke er udluftet, kan give dårligt indeklima.
- Undgå at stille skabe/reoler op af kolde ydervægge. Det kan skabe grobund for fugt og skimmelsvamp.
- Altaner** **j.** I boliger med altan skal beboeren selv renholde altan-afløb.
- Haver** **k.** Du skal vedligeholde din have og holde den ren.
- Du skal jævnligt klippe hækken, så den holdes i en højde på maksimalt 1,80 m.
- Indgangspartier** **l.** Arealerne ved boligens indgangspartier – herunder trapper til boligen -, skal du renholde, rydde for sne og gruse.
- Glasforsikring** **m.** Bebyggelsen er glasforsikret. Du skal hurtigt anmelde skader til viceværtkontoret.
- Vandskade** **n.** Hvis der trænger vand ind, eller hvis der er rør eller radiatorer, der sprænger, skal du hurtigst muligt anmelde det til ejendomskontoret, så der sker mindst mulig skade på boligen. Skader på dit indbo som følge af vandskade er *ikke* dækket af bebyggelsens forsikring.
- Anmeldelse af skader** **o.** Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til udlejeren. Undlades en sådan meddelelse, skal du betale for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.
- Skader på eget indbo** **p.** Det anbefales, at du tegner en indboforsikring, da afdelingens forsikring ikke dækker skader på dit indbo.
- 4. Ved fraflytning**
- Normalistandsættelse ved fraflytning** **a.** Ved fraflytning udføres den normale istandsættelse der omfatter:
- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge, eller afvaskning af trælofter
 - Maling af i forvejen malede vægge

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

- Tapetsering af vægge med tapet til standardpris samt
- Rengøring af boligen efter håndværkere

Disse arbejder betales af fraflytteren og afdelingen i henhold til reglerne i afsnit 1, stk. d.

- b.** Eventuel afrensning af gammelt tapet for ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre afrensningen skyldes, at tapetet ikke er opsat fagligt forsvarligt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i **Vedligeholdelsesstandard**.
- Undladelse af normalistsandsættelse** **c.** Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
- Misligholdelse** **d.** Når du fraflytter, betaler du alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
- e.** Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.
- Ekstraordinær rengøring** **f.** Lejemålet skal ved fraflytning afleveres rengjort. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af lejemålet eller af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Syn ved fraflytning** **g.** Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
- Fraflytningsrapport** **h.** Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, hvilke der er misligholdelse og hvilke der betales af udlejeren.
- i.** Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 2 uger efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter** **j.** Senest 2 uger efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse og din andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

- Endelig opgørelse** **k.** Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
- l.** I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** **m.** Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** **n.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

Vedligeholdelses- standard

Hvordan er standarden ved indflytning?
Hvordan skal standarden være
når du flytter?
Hvad skal du betale for?

Godkendt på afdelingsmødet den 11. maj 2009

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Vedligeholdelsesstandard

Ved flytning fra et boliglejemål bedømmes vedligeholdelsesstandard, og der tages stilling til hvilken istandsættelse, der skal foretages - og hvem der skal betale for det.

Bedømmelsen sker på grundlag af den vedligeholdelsesstandard, som afdelingsmødet har besluttet, at et boliglejemål skal have, når den nye beboer flytter ind.

Godkendelse af eget udført arbejde forudsætter, at det er håndværksmæssigt korrekt udført.

Ved ændringer af nagelfast inventar, nagelfaste installationer, hårde hvidevarer samt andet nagelfast i lejemålet, skal tilladelse være givet via ansøgning til viceværtkontoret, for at ændringen kan accepteres uden reetablering ved fraflytning.

I efterfølgende skemaer er vilkårene for boliglejemålenes vedligeholdelsesstandard anført.

A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske.

B: Istandsættelsen betales af afdelingen.

C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

	Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
1.00 Lofter	A	B	C
1.01 Farveændring (ikke hvid).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.02 Afskalning forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.03 Farveændring såfremt NI-beløb ikke dækker istandsættelsesudgiften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.00 Trægulve	A	B	C
2.01 Vinyl på køkkengulv – forudsat hel belægning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.02 Lakering uden om tæpper eller møbler.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.03 Opkogning af gulvlak.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.04 Gennemslidning af laklag på dørtrin (misfarvet)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.05 Gennemslidning af laklag med misfarvning.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.06 Ikke håndværksmæssig korrekt lakering ("gardiner", "helligdage" o.lign.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.07 Farveforskelle i laklag efter tæppe.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.08 Ludbehandlet gulv.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.09 Oliebehandlet gulv.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.10 Anden belægning på oprindelige trægulve.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.11 Malede gulve (oprindelig oliebehandlede eller lakerede).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

	Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
3.00 Vægge, speciel overflade	A	B	C
3.01 Tapetsering på overflader, der ikke oprindeligt er tapetserede	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.02 Tapetsering af vægge med savsmuldstapet, glat tapet eller glasvæv.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.03 Maling af tapetserede vægge.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.04 Hessianbeklædte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.05 Opsat glasvæg/glasfilt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.06 Strukturmaling på vægge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.07 Vinduesbrystninger tapetserede (oprindeligt malede)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.08 Tapetserede overvægge i køkkener og baderum (oprindeligt malede)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.00 Vægge og gulve - flisebeklædte	A	B	C
4.01 Borede huller i fliser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.02 Borede huller i fuger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.03 Klæbemærker på fliser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.04 Limrester på opsatte holdere og lignende	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.05 Opsat udstyr ud over standard (sæbeholdere og lignende)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.06 Maling af fuger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

	Denne ændring /mangel accepteres. Der skal igen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
6.00 Døre og vinduer	A	B	C
6.03 Løbere, helligdage, striber m.v. i malingen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.04 Nedslidt men intakt malinglag.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.05 Ridser i større omfang.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.06 Skader efter klæbemærker - herunder farveændringer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.07 Gennemslidning af malingslag grundet almindeligt brug	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.08 Huller efter gardinstænger, persiener o.lign.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.09 Finerede døre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.00 Malede fodlister, karme og indfatninger	A	B	C
8.01 Mindre antal afskalninger.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.02 Løbere, helligdage striber m.v. i malingen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8.03 Maling i hvide/grå nuancer.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.04 Ridsede/snavsede efter støvsugning eller lignende.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.05 Nedslidt, men intakt malinglag.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.06 Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8.07 Gennemslidning af malinglag grundet almindelig brug	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
10.00	Køkken- og garderober - udvendigt	A	B	C
10.01	Specialmalede efter de regler, der kan fås på ejendomskontoret.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.02	Finerede låger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.03	Nedslidt, men intakt malingslag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.04	Ridser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10.05	Søm- eller skruehuller (dog accepteres nagelfaste brugsting).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10.06	Gennemslidning af laklag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.07	Tapetseret overflade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10.08	Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
11.00	Skabe - indvendig	A	B	C
11.01	Ridsede overflader på skabsbunde, døre eller skabssider	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.02	Selvklæbende papir/PVC på hylder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12.00	Køkkenbordsplader og vægplader med lamintatbelægning	A	B	C
12.01	Matslidt overflade.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.02	Brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder o.lign.).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12.03	Mindre skæremærker i belægningen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.04	Dybe skæremærker i belægningen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12.05	Huller i belægningen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12.06	Dybe skæremærker i kantlister.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12.07	Skader af større omfang i kantliste.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12.08	Brandmærker i kantlister (fx fra cigaretgløder).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13.00	Køle- og fryseskabe	A	B	C
13.01	Skader i overflader i mindre omfang.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13.02	Manglende eller mangelfuld rengøring	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13.03	Manglende eller skadet "inventar" som hylder og bokse mv.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13.04	Defekter på tætningslister, der ikke skyldes slid og ælde.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13.05	Misfarvning af skabslåger eller skabssider efter klæbemærker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
14.00	Komfurer	A	B	C
14.01	Skader i udvendig overflade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14.02	Skader i indvendig overflade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14.04	Fastbrændt misfarvning af emalje	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14.05	Fastbrændte mærker i selvrensende ovn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14.06	Skader på bageplader, riste eller bradepande (fx. som følge af mangelfuld renholdelse)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14.07	Manglende inventar (bageplader, riste eller bradepande)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18.00	Emhætter og udluftningsventiler	A	B	C
18.01	Skader i udvendige overflader	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18.02	Mangelfuld eller manglende rengøring	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18.03	Rensning af filtre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18.04	Misfarvning efter klæbemærker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
19.00	Flisegulve	A	B	C
19.01	Omfattende kalkbelægninger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19.02	Utilstrækkelig renholdelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19.03	Ru overflade f.eks. efter afrensning med syre eller lignende	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19.04	Manglende eller beskadigede fuger f.eks. efter afrensning med syre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19.05	Maling af gulve	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21.00	Håndvask, toiletter, cisterne og badekar	A	B	C
21.01	Beskadiget overflade p.g.a. manglende renholdelse – herunder misfarvning.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21.02	Beskadiget overflade, f.eks. p.g.a. syrepåvirkning, misbrug eller lignende.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21.03	Defekt toiletsæde grundet mislighed	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21.04	Revner, der ikke skyldes krakelering.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21.00	Håndvask, toiletter og cisterne (fortsat)	A	B	C
21.05	Krakeleret overflade.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21.06	Skader der skyldes manglende rapportering til viceværtkontoret.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
22.00	Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser	A	B	C
22.01	Skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller slid og ælde.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22.02	Skader, der skyldes mangelfuld rapportering eller misligholdelse.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

	Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter	
23.00	El-installationer / El- lister	A	B	C
23.01	Uautoriserede indgreb i el-installationer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23.02	Manglende rengøring af kontakter, afbrydere o.lign.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23.03	Beskadigede – herunder overmalede kontakter eller dæksler.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
24.00	Radiatorer	A	B	C
24.01	Håndværksmæssig korrekt malerbehandling.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24.02	Skader grundet manglende rapportering til ejendomskontoret eller ikke korrekt brug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25.00	Telefoner og stik	A	B	C
25.01	Manglende aflevering eller skader på systemtelefon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25.02	Beskadigede – herunder overmalede telestik / datastik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25.03	Parabolinstallation fra tag + stik hertil	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26.00	Nøgler, nøglebrikker og låse	A	B	C
26.01	Omlægning/udskiftning af låsecylinder ved aflevering af minimum 3 nøgler og nøglebrikker.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26.02	Afleveres mindre end antal registrerede nøgler/nøglebrikker, omlægning/udskiftning af låsecylinder.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
26.03	Låsecylinder med tilhørende nøgler uden for låsesystem ved ekstralåse.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
27.00	Altaner	A	B	C
27.01	Maling af plade under vindue	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27.02	Afskalninger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27.03	Ommaling på grund af ikke håndværksmæssig korrekt overfladebehandling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
28.00	Haver	A	B	C
28.01	Mangelfuld pasning – fx manglende græsslåning, ukrudt i bede m.v.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28.02	Mangelfuld klipning af hække	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28.03	<i>Enkelte knækkede fliser</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
28.04	Mange knækkede fliser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28.05	Maling af faste plankeværker i anden farve end den oprindelige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28.06	Udvidelse af fliseareal uanset stentypen, ved ansøgning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Råderet

Hvad kan du forandre?
Hvad kan du forbedre?
Kan du opnå godtgørelse ved fraflytning?

Godkendt på afdelingsmødet den 11. maj 2009

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Råderetten

Tilpas din bolig til dine behov!

Du har gode muligheder for at ændre din bolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af bestyrelsen for dit boligselskab. Hvis du mener, at der skal ændres på reglerne, så kan du stille det som forslag til afdelingsmødet.

Forbedringer og forandringer

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du udfører en forbedring af boligen, så betyder det:

- ★ At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter.
- ★ At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode.

Hvis du udfører en forandring af din bolig, så betyder det:

- ★ At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (retableringspligt).
- ★ At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

Udenfor eller indenfor boligen.

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder, der udføres udenfor og indenfor boligen.

Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen (f.eks. i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man f.eks. må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt.

Hvis du derimod ønsker at bygge om indenfor boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man f.eks. må bygge en hems i boligen, så er det op til boligselskabet at tage stilling til forholdet.

Installationer, der ikke er omfattet af råderetten.

Hvis du ønsker at installere f.eks. hårde hvidevarer i din bolig, så kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret".

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse og du er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de fornødne forsikringer.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retable-ring, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

Hvad skal du gøre?

Uanset, om du vil forandre eller forbedre din bolig og uanset, om du bruger råde-retten eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

1. Du skal skriftlig meddele ejendomskontoret, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.
2. Ejendomskontoret sender din henvendelse videre til Administrationen i B'32, som behandler sagen – eventuelt i samarbejde med bestyrelsen for dit bolig-selskab.
3. Du modtager tilladelse eller afslag fra Administrationen i B'32. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller
4. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
5. Hvis du ikke har modtaget svar fra Administrationen i B'32 indenfor 8 uger (juli måned undtaget), så kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne. Dette gælder dog ikke for arbejder efter "installationsretten", hvor du skal have skriftlig godkendelse.

Hvilke regler gælder i din afdeling?

Forbedringer

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A.** Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er Administrationen, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B.** Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C.** Forbedringen giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring. Du skal betale disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af din månedlige husleje.
- D.** Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse, når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives over

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

10 år, mens andre giver ret til godtgørelse i op til 20 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.

Forbedringer indenfor boligen	A	B	C	D
Energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler, vandbesparende foranstaltninger og lignende.		X		20 år.
Modernisering af elinstallationer		X		20 år.
Forbedring af køkken - undtaget hårde hvidevarer, samt nødvendig flytning af skillevægge.		X	X	15 år.
Forbedring af bad/toilet inklusiv nødvendig flytning af skillevægge.		X	X	20 år.
Såfremt der i forbindelse med ovennævnte forbedringer i køkken/bad/toilet, sker en nedtagning/opsætning af skillevægge som resulterer i en permanent ændring af antal rum i boligen, kræves en kommunal godkendelse af arbejdet.	X			15 år.

Hvis du ønsker at foretage forbedringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til viceværtkontoret.

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D

Hvis du ønsker at foretage forbedringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Forandringer

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- A.** Kommunen skal godkende denne forandring. Det er Administrationen, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B.** Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- C.** Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- D.** Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Permanent nedtagelse, flytning eller opsætning af ikke bærende skillevægge.	X	X		
Midlertidig nedtagelse, flytning eller opsætning af ikke bærende skillevægge.			X	X

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Hvis du ønsker at foretage forandringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til viceværtkontoret.

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Opsætning af parabol efter nærmere anvisning fra ejendomskontoret. Der kan kun gives tilladelse til opsætning af parabol, såfremt der ikke er andre muligheder for at modtage de ønskede programmer fx via en selector.				
Tilladelse til parabol vil afhænge af de til enhver tid værende muligheder for programforsyning og valg af programsammensætning i afdelingen.		X		

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Al vedligeholdelse af forandringer udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Boligselskabet kan kræve forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, så har du mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når du flytter indenfor afskrivningsperioden. For at få godtgørelse, skal du overholde følgende regler:

- ★ Forbedringsarbejdet skal anmeldes til ejendomskontoret og godkendes af Administrationen inden du går i gang.
- ★ Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granitbordplader kan f.eks. ikke forventes godkendt).
- ★ Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Du kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde".
- ★ Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som skal godkendes af Administrationen. Du kan få en regnskabsblanket på ejendomskontoret.
- ★ Når Administrationen har godkendt regnskabet vil der blive udarbejdet et tillæg til din lejekontrakt. Først når du har underskrevet og returneret tillægget, vil du være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

Hvordan beregnes godtgørelsen?

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 104.000¹ for dine forbedringer. Dette gælder uanset, om du udfører én eller flere forbedringer. Du kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selvom arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumbeløbet.

Udbetaling af godtgørelse

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen reduceres med lige store månedlige dele i afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden f.eks. er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

Den kollektive råderet – når afdelingen betaler!

Afdelingsmødet kan beslutte at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter "den kollektive råderet".

I den kollektive råderet er det afdelingen, som betaler udgifterne til forbedringsarbejderne, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode. Ordninger af denne art skal godkendes af afdelingsmødet, af boligselskabets bestyrelse og af kommunen, inden de træder i kraft.

I din afdeling har afdelingsmødet **ikke** besluttet sig for forbedringsarbejder efter den kollektive råderet.

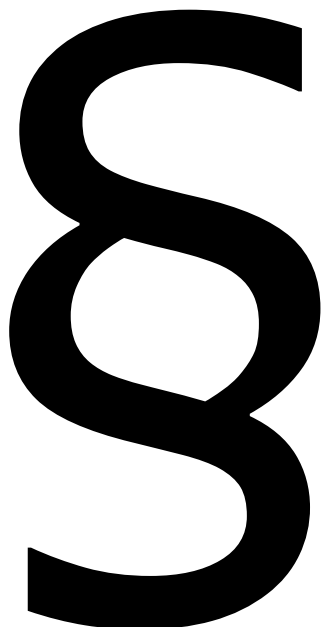
Reglernes godkendelse og ikrafttræden

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 11. maj 2009 og i Boligorganisationens bestyrelse den 9. juni 2009.

Råderetsreglerne træder i kraft på datoen for godkendelse af organisationens bestyrelse, dog skal Esbjerg kommune godkende låneoptagelsen til arbejderne nævnt under den kollektive råderet, hvorfor dette først er gældende, når kommunens godkendelse foreligger.

¹ Beløbet indeksreguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Det angivne beløb gælder fra den 1. april 2008. Kontakt ejendomskontoret eller Administrationen for oplysning om det aktuelle beløb i dit boligselskab.

Afd. 8 – Hedegårdene
Andels Bolig- og Byggeföreningen af 1932



VEDTÆGTER

for

Andels Bolig- og Byggeföreningen af 1932

Godkendt 23. april 2020



Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Administrator: DAB

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

<i>Navn</i>	§ 1. Boligorganisationens navn er Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932 (Boligforeningen '32)
<i>Hjemsted</i>	<i>Stk. 2.</i> Boligorganisationen har hjemsted i Esbjerg Kommune.
<i>Egenkapital</i>	<i>Stk. 3.</i> Boligorganisationen har ikke nogen oprindelig egenkapital.
<i>Medlemskab hos administrator</i>	<i>Stk. 4.</i> Organisationen er medlem af administrationsorganisationen DAB.
<i>Formål</i>	§ 2. Selskabet har til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.
<i>Sideaktiviteter</i>	<i>Stk. 2.</i> Boligorganisationen kan udover den i stk. 1 nævnte virksomhed udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligorganisationen har oparbejdet.

Kapitel 2

Boligorganisationens medlemmer

<i>Medlemmer</i>	§ 3. Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes beboere/lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste.
<i>Venteliste og anciennitet</i>	<i>Stk. 2.</i> Medlemmer får anciennitet i forhold til den dato de er opnoteret på ventelisten. <i>Stk. 3.</i> Boligorganisationen fører en venteliste over medlemmerne på henholdsvis den almindelige venteliste og på oprykningsventelisten.
<i>Årligt ajourføringsgebyr</i>	<i>Stk. 4.</i> Der skal hvert år betales et ajourføringsgebyr for at bevare sin anciennitet på ventelisten.
<i>Medlemsandel</i>	§ 4. Forinden en lejlighed overtages, betaler et medlem en boligorganisationsandel. Andelens størrelse fastsættes af boligorganisationens øverste myndighed. Andelen indgår i boligorganisationens formue som ansvarlig kapital og forrentes ikke.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Stk. 2. Et medlem kan ikke modregne sin forpligtelse til at betale andel med fordringer på boligorganisationen.

Overdragelse af andel

Stk. 3. Overgår brugsretten til en bolig til en anden person i medfør af lov om leje eller bekendtgørelse om udlejning af almene boliger, kan andelen overdrages til den, der overtager boligen. Afhændelse og pantsætning af andele kan herudover kun ske med bestyrelsens samtykke.

Anvisning af bolig

§ 5. Et medlem kan få en ledig bolig i boligorganisationen efter de til enhver tid gældende regler herfor.

Udmeldelse

Stk. 2. Et bolighavende medlem kan kun udmelde sig af boligorganisationen med virkning fra sin fraflytning. Andre medlemmer kan udmelde sig uden varsel.

Ophør af medlemsskab

§ 6. Når et medlemsskab ophører, får medlemmet eller dets bo, boligorganisationsandelen tilbagebetalt. Dette sker dog kun, hvis der ikke er nogen, der er indtrådt i medlemmets rettigheder og forpligtelser, og hvis den af boligorganisationsandelene dannede ansvarlige kapital er i behold.

Kapitel 3

BOLIGORGANISATIONENS LEDELSE

Repræsentantskabet

Øverste myndighed

§ 7. Repræsentantskabet er organisationens øverste myndighed.

Repræsentantskabets sammensætning

Stk. 2. Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse og repræsentanter for hver afdeling.

Stk. 3 Afdelinger indtil 100 husstande har 3 medlemmer i repræsentantskabet. I store afdelinger indgår 2 medlemmer i repræsentantskabet for hver påbegyndt antal af 300 husstande i afdelinger udover de første 100 husstande.

Fordelingen af medlemmer af repræsentantskabet hviler på følgende fordeling:

0 - 99 boliger	3 repræsentant
100 - 399 boliger	5 repræsentanter
400 - 699 boliger	7 repræsentanter
700 - 999 boliger	9 repræsentanter

Antal stemmer

Stk. 4. Hvert medlem af repræsentantskabet har én stemme. Suppleanter for afdelingsbestyrelsesmedlemmer har adgang til repræsentantskabsmødet. Afdelingerne har ret til det antal stemmer der er fastlagt i vedtægterne.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Adgang

Stk. 5. Adgang til repræsentantskabsmødet har tillige øvrige medlemmer af afdelingsbestyrelserne og disses suppleanter, dog uden stemmeret.

Kompetence

§ 8 Repræsentantskabet træffer beslutning om:

1. Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelsselskab.
2. Valg af revisor.
3. Boligorganisationens byggepolitik.
4. Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
5. Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
8. Ændring af vedtægterne.

Godkendelse af årsregnskab og beretning

Stk. 2. Repræsentantskabet godkender boligorganisationens årsregnskab og tager bestyrelsens beretning til efterretning.

Formanden

Stk. 3. Formanden for boligorganisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

Indkaldelse og dagsorden

§ 9. Hvert år afholdes inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning ordinært repræsentantskabsmøde. Dagsordenen for dette skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Valg af formand

Stk. 2. Repræsentantskabet vælger formand for bestyrelsen.

Indkaldelsesvarsel

§ 10. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes skriftligt af formanden med mindst 4 ugers varsel til samtlige repræsentanter.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

<i>Tid og sted</i>	<i>Stk. 2.</i> Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.
<i>Ekstraordinært repræsentantskabsmøde</i>	§ 11. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 1/4 af repræsentanterne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodning herom er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.
<i>Genoptagelse af emne</i>	<i>Stk. 2.</i> Når ekstraordinært repræsentantskabsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde., jfr dog § 9 stk. 1, litra 6 og 7.
<i>Offentliggørelse af dagsorden</i>	<i>Stk. 3.</i> Dagsorden for repræsentantskabet skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidigt med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort tid derefter.
<i>Indkomne forslag</i>	§ 12. Enhver repræsentant har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. <i>Stk. 2.</i> Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før det ordinære repræsentantskabsmøde. <i>Stk. 3.</i> Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabet senest 1 uge før mødet.
<i>Afstemning</i>	§ 13. Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal.
<i>Skriftlig afstemning</i>	Når 1/3 af repræsentanterne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.
<i>Ændring af vedtægterne</i>	Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentanterne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger, og på dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.
<i>Sammenlægning af afdelinger</i>	<i>Stk. 2.</i> Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger. Har boligorganisationen i forbindelse med opførelse af nybyggeri truffet beslutning om, at to eller flere byggeafsnit skal udgøre en afdeling, kan denne beslutning dog ikke omgøres på et afdelingsmøde i en eller flere af de berørte nye afdelinger.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Referat Stk. 3. I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne.

Beretningen underskrives af dirigenten og formanden.

Offentliggørelse Stk. 4. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

Bestyrelsen

Bestyrelsens sammensætning **§ 14.** Bestyrelsen består af 8 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt af repræsentantskabet.

8 bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter for disse vælges af repræsentantskabet.

Valgbarhed Valgbare som medlemmer til bestyrelsen er boligtagere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Valg af medarbejderrepræsentant Herudover vælger medarbejderne 1 repræsentant til bestyrelsen, samt suppleant herfor.

Stk. 2. Senest 3 uger før repræsentantskabsmødet indkalder administrationspersonale og ejendomsfunktionærer for valg af bestyrelsesmedlemmer. Der vælges 1 fra administrationen - og 1 fra ejendomsfunktionærerne til foreningens bestyrelse samt suppleanter for disse.

Afgangsorden Stk. 3. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, medlemmerne er valgt. Genvalg kan finde sted.

Samtidig med valg af medlemmer vælges suppleanter for disse.

Stk. 4. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af dem, der har valgt eller udpeget den pågældende.

Hvis formanden afgår i utide Stk. 5. Hvis formanden afgår i utide konstitueres næstformanden straks som formand, indtil det førstkommende repræsentantskabsmøde, hvor valg af formand skal finde sted. Genvalg kan finde sted.

Suppleanters indtræden Stk. 6. Afgår et bestyrelsesmedlem indtræder den valgte/udpegede suppleant.

Findes ingen suppleanter og antal bestyrelsesmedlemmer kommer ned under 5, indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Valg af næstformand Stk. 7. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Forretningsorden

Stk. 8. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsens ansvar

§ 15. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.

Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration, sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler, samt indsendelse af dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunen.

Godkendelse af regnskaber og budgetter

Stk. 2. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for boligorganisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 17, stk. 5.

Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 17, stk. 1.

Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for boligorganisationen.

Kompetence delegeret fra repræsentantskabet

Stk. 3. Bestyrelsen træffer beslutning om følgende:

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
2. Grundkøb.
3. Iværksættelse af nyt byggeri
4. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. § 21, stk. 3 (Her står nævnt, at det er en forudsætning, at det først godkendes på de respektive afdelingsmøder)
5. Pantsætning af afdelingernes ejendomme
6. Nedlæggelse eller salg af en afdeling.
7. Sammenlægning af afdelinger

Stk. 4. Repræsentantskabet har besluttet at delegere kompetencen på de i stk. 3 nævnte områder til boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 5. Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at kompetence, som udøves af organisationens bestyrelse, skal udøves af øverste myndighed (repræsentantskabet)

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

*Ansættelse af
administrator/forretningsfører*

Stk. 6. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører. Hvorvidt nødvendig medhjælp for administratoren / forretningsføreren kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen, bestemmes ved forretningsordenen. Dog foretages ansættelse af ledende medarbejdere af bestyrelsen efter indstilling af administrator/forretningsføreren.

Tegningsret

Stk. 7. Boligorganisationen og dens enkelte afdelinger forpligtes ved underskrift enten af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med administratoren/forretningsføreren, hvis en sådan er ansat.

Stk. 8. Boligorganisationens bestyrelse kan meddele en administrator/forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

*Ansatte kan ikke være medlem af
afdelingsbestyrelsen*

Stk. 9. Ansatte i foreningen eller dens afdelinger kan ikke være medlemmer af en afdelingsbestyrelse.

Indkaldelse

§ 16. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes fravær, af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom.

Offentliggørelse af dagsorden

Stk. 2. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidigt med, at der indkaldes til mødet eller kort tid efter.

Adgang

Stk. 3. Ud over bestyrelsesmedlemmerne har tillige administrator/forretningsføreren adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret.

Beslutningsdygtighed

Stk. 4. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 4 medlemmer er til stede.

Afstemning

Stk. 5. Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i dennes fravær, næstformandens stemme udslaget.

Referat

Stk. 6. I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne samt bestyrelsens beslutninger.

Protokollen godkendes af bestyrelsen og underskrives af formanden.

Offentliggørelse

Stk. 7. En udskrift af protokollen gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Kapitel 3

Afdelingernes ledelse

Ordinært afdelingsmøde

§ 17. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling.

Ny afdeling

I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter gennemsnitlig indflytning har fundet sted.

Dagsorden

Dagsordenen for afdelingsmødet skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år:
3. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
4. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter efter valgmetode A eller B, jf. stk. 2.
5. Eventuelt.

Valgmetode for valg af formand

Stk. 2.

Valgmetode A:

Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv.

Valgmetode B:

Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for så vidt denne afgår. Valg af bestyrelsesmedlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter.

Afdelingsmødet træffer beslutning om valgmetode A eller B ved simpel stemmeflerhed.

Beslutningen har gyldighed, indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, træffer anden beslutning.

Valg af næstformand

Stk. 3. Afdelingsbestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Godkendelse af budget

Stk. 4. Fremsætter mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 19, stk. 5.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Regnskabsmøde

Stk. 5. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette tilfældet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet).

Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse og repræsentantskabsmedlem-(mer) skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 6. Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

Beslutningen har gyldighed, indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, træffer anden beslutning.

Ekstraordinært afdelingsmøde

Stk. 7. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, eller når mindst 25 % af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, eller når der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning herom, eller når boligorganisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom.

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af boligorganisationens bestyrelse.

Genoptagelse af emne

Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært afdelingsmøde, jfr. dog § 17, stk. 1 litra 4.

Afdelingsmøde i nye afdelinger

Stk. 8. Tager lejerne, jf. § 19, stk. 1, 1., i en ny afdeling ikke inden 6 måneder efter indflytningen - om nødvendig efter opfordring fra boligorganisationen - initiativ til indkaldelse af et afdelingsmøde, påhviler det boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsen indkalder Frister for indkaldelse

De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse.

Indkaldelsen skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Udsendelse af budget og regnskab

§ 18. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 17, stk. 3, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 17, stk. 5, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Udsendelse af årsberetning

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Adgang og stemmeret

§ 19. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har boligtagere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

Antal stemmer

Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Taleret

Adgang har tillige - men uden stemmeret - boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Boligorganisationens ledelse kan beslutte, at andre kan deltage i mødet med taleret.

Indkomne forslag

Stk. 2. Enhver, der ifølge stk. 1, har adgang til afdelingsmødet, har ret til at få et angivet emne behandlet på mødet og til at tage ordet.

Stk. 3. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens lejere senest 1 uge før mødet.

Afstemning og urafstemning

Stk. 4. Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede.

Stk. 5. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens lejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse.

Stk. 6. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsens størrelse

§ 20. Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer.

Valgbarhed

Stk. 2. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er alle stemmeberettigede beboere i afdelingen.

Funktionsperiode

Stk. 3. For så vidt angår afdelingsbestyrelsens funktionsperiode, finder reglerne i § 14 stk. 3 tilsvarende anvendelse.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

<i>Suppleanternes indtræden</i>	<i>Stk. 4.</i> Indtræder suppleanter i bestyrelsen, er disse på valg ved førstkommende valg, med mindre der er valgt personlige suppleanter for de enkelte medlemmer.
<i>Hvis der ikke er valgt afdelingsbestyrelse</i>	§ 21. Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.
<i>Hvis det kun er ældreboliger</i>	<i>Stk. 2.</i> Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende ældre, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.
<i>Fælles afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde m.v.</i>	<i>Stk. 3.</i> Repræsentantskabet kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som en afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.
<i>Afdelingsbestyrelsens udgifter</i>	<i>Stk. 4.</i> Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.
<i>Afdelingsbestyrelsens kompetence</i>	§ 22. Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen. <i>Stk. 2.</i> Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse.
<i>Iværksættelse af arbejder</i>	<i>Stk. 3.</i> Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes.
<i>Råderet</i>	Afdelingsmødet kan endvidere træffe beslutning om beboernes ret til at udføre forbedringer og forandringer ud over forbedringer af boligen efter § 39 i lov om leje af almene boliger.
<i>Større arbejder</i>	<i>Stk. 4.</i> Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 % af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere, hvis mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.
<i>Kollektive anlæg</i>	<i>Stk. 5.</i> Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger.
<i>Ordens- og vedligeholdelsesreglement</i>	<i>Stk. 6.</i> Afdelingsbestyrelsen skal fremsætte forslag til ordensreglement og til vedligeholdelsesreglement for afdelingen.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

<i>Omdeling og godkendelse</i>	<i>Stk. 7.</i> Ordensreglementet og vedligeholdelsesreglementet skal efter at være omdelt til samtlige husstande i afdelingen forelægges beboerne til godkendelse på et afdelingsmøde.
<i>Påtale</i>	<i>Stk. 8.</i> Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til boligorganisationens ledelse.
<i>Beboergrupper</i>	<i>Stk. 9.</i> Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.
<i>Ansættelse/afskedigelse</i>	<i>Stk. 10.</i> Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.
<i>Urafstemning</i>	<i>Stk. 11.</i> Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 19, stk. 3.
<i>Nødvendig bistand</i>	<i>Stk. 12.</i> Boligorganisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.
<i>Forretningsorden</i>	<i>Stk. 13.</i> Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.
<i>Offentliggørelse af dagordner og referater</i>	<i>Stk. 14.</i> Afdelingsbestyrelsen skal lave dagsordner for og referater af sine møder og skal sørge for, at beboerne får mulighed for at gøre sig bekendt med disse.

Kapitel 5

Valg af revisor

<i>Valg af revisor</i>	§ 23. Boligorganisationen og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
------------------------	--

Kapitel 6

Årsregnskab

<i>Regnskabsår</i>	§ 24. Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er fra og med den 1. oktober til og med den 30. september. <i>Stk. 2.</i> Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for boligorganisationen og dens enkelte afdelinger.
--------------------	---

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Forelæggelse af regnskab

§ 25. Hvis der er ansat administrator/forretningsfører, forelægger denne udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.

Underskrift af regnskab

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Er administrator/forretningsfører ansat, underskriver denne også regnskabet.

Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol indsendes til kommunalbestyrelsen, jf. § 1, stk. 2, til gennemgang senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Tvister

Stk. 3. Organisationens ledelse indbringer eventuelle tvistigheder mellem ledelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget og årsregnskab for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Hvis afdelingsregnskaberne har givet afdelingsmødet anledning til bemærkninger skal organisationsbestyrelsen ved indsendelsen vedlægge disse.

Kapitel 7

Likvidation m.v.

Likvidation

§ 26 Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.

Disse vedtægter suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtaget af boligorganisationens
repræsentantskab den 7. marts 2020 og
ved en skriftlig votering afsluttet 23. april 2020
til ikrafttræden pr. 23. april 2020

Ole Bak
Formand
(sign.)

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Ved brev af den 5. maj 2020 har Esbjerg kommune meddelt, at de som tilsynsmyndighed har påset, at vedtægterne er i overensstemmelse med gældende lovgivning.