

Informationspjece

Afdeling 80 - Ridebanevej



Foto af pergola, taget af Jytte Jørgensen

Sammen, hver for sig

Opdateret oktober 2025

Indhold

Velkommen	3
Bestyrelsen, bestyrelsesmøder og afdelingsmøder	4-5
Glasskabe (infoskabe)	5
<u>For den enkelte lejer</u>	
Have/hæk/udenomsarealer	6
Fibernet	6
El, el varmepumper, gasfyr og vandmålere	7-8
Gerweksanlæg	8
WitVAB og festlokaler	9
<u>Vores medbestemmelser og beslutningsret</u>	
Råderetsregler og husdyr	10-11
<u>Vi deler</u>	
P-pladser og haveredskaber	12
Petaque, flagstænger, cykelstativ og gas grill	13
Gadebelysning, dagrenovation og storskrald	14-16
<u>Vi betaler særskilt for</u>	
Grøn Drift og vintertjeneste fra VAB	17
Afhentning af haveaffald	17
<u>Reparationer og skader</u>	
Kontakt til VAB og Når du fraflytter	19
Bestilling af håndværkere	20
Akutte skader	20

Velkommen

Bestyrelsen i afdeling 80 har lavet en infopjece, som fortæller om forskellige praktiske ting i afdelingen, blandt andet lidt om hvilke regler der er fra boligselskabets side og info om bestyrelsens arbejde.

Pjecen er alene gældende i afdeling 80, og er lavet af beboere til beboere. Pjecen udleveres i 2025 til alle i afdelingen. Herefter er den tilgængelig på VAB's hjemmeside under afdelingens dokumenter. Vi håber pjecen kan være medvirkende til at besvare de fleste spørgsmål og ellers er du altid velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Når du flytter ind

Ved indflytning modtager du 3 hoveddørsnøgler samt en nøgle til vores fælles skur, hvor plæneklipperen opbevares.

Hoveddørsnøglen fungerer også til postkasse og dit eget skur.

Det er vigtigt at lave et grundigt indflytningssyn. Kontroller om alt virker som det skal.

Er der ridser på skabsdørene eller i gulvlakken, er der fliser der sidder løst, en mærkelig indretning af skabe, så nævn det ved indflytningssynet. En kosmetisk skade, bliver måske ikke udbedret, men så hæfter du ikke for skaden, når du flytter igen.

Vores afdeling

Afdeling 80 består af i alt 46 lejemål, der er bygget i 3 etaper.

Etape 1: **Ridebanevej 13-43 (ulige nr.)**

Bygget i 1988 og består af 16 lejemål

Etape 2: **Ridebanevej 1A-11B (ulige nr.)**

Bygget i 1994 og består af 12 lejemål

Etape 3: **Ridebanevej 2A-D, 4A-D, 6A-D, 8A-F**

Bygget i 2011 og består af 18 lejemål

Alle lejemål er såkaldte familieboliger, din nabo kan derfor være enlig/ung/ældre/studerende/par uden børn/børnefamilie/bofællesskab. Der er plads til os alle. Vi har naboer der har boet her siden 1988. Der fraflyttes gennemsnitligt 1-2 lejemål pr år, hvilket tydeligt indikerer, at vi bor dejligt, og at vi godt kan lide at være her.

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 1 formand og 2 bestyrelsesmedlemmer, der vælges på afdelingsmøde for 2 år ad gangen.

Formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer er på valg på skift. Derudover er der 2 suppleanter der vælges for 1 år ad gangen.

Bestyrelsesmøder

Bestyrelsen fastlægger selv sine møder, som indkaldes af formanden. Mødeme aftales fra gang til gang på bestyrelsesmøder, eller hvis et medlem af bestyrelsen ønsker det. Bestyrelsesmødeme er lukkede møder, det betyder at det alene er bestyrelsen - inklusive suppleanter - der kan deltage i møderne. Vi bestræber os på lave dagsorden og referat der efterfølgende offentliggøres på VABS hjemmeside. Ligesom vi offentliggør væsentlige oplysninger fra mødet i glasskabene.

Afdelingsmøde

En gang om året afholdes afdelingsmøde jf. gældende vedtægter.

Mødet afholdes oftest i april mdr. Der udsendes dagsorden og der tages imod forslag til afstemning. På mødet bliver budget og regnskab gennemgået og vi supplerer mødet med fælles spisning og hyggeligt samvær.

Glasskabe (Inforskabe)

På siden af containergårdene har vi et glasskab som er en opslagstavle for bestyrelsen. Hér vil der blive ophængt meddelelser til beboere, dagsordener og referater fra bestyrelses- og afdelingsmøder m.v., så husk at kigge en gang imellem om der er informationer, som du ikke har set.

Vi leverer også gerne nyheder direkte til postkassen, og anmoder derfor om, at du sørger for at tømme din postkasse for reklamer, så der er plads til nyt fra bestyrelsen.

For den enkelte lejer

Have/hæk/udenomsarealer

Som lejer i VAB, har du selv ansvaret for at vedligeholde din bolig og din have.

Lysten til havearbejde samt tid og evner afspejler sig typisk i vores haver. Og det er helt ok, når du blot overholder vores fælles husorden, som du kan finde på VABs hjemmeside under afdelingen.

Her er det beskrevet at "Haver skal holdes rengjorte og ryddelige. Du skal selv sørge for at klippe hækken i vækstperioden. Hække holdes frie for ukrudt ca. 20 cm. på hver side. "

Det er på et afdelingsmøde besluttet at der henstilles til at støjende arbejde - herunder græsslåning og hækklipping så vidt muligt planlægges mandag -fredag mellem 9-17 lørdag fra 9-15.

Fibernet

Hele afdeling 80 har mulighed for fibernet. Fibernettet er lagt ind i alle lejemål af Fibia, men det er op til den enkelte lejer, hvilke udbyder man vælger at tegne abonnement hos. Via Fibernettet kan man få både alm fastnettelefon, internet og tv.



El

El afregnes særskilt, og du har mulighed for at selv at vælge din el-udbyder.

El varmepumper

Etape 3 (Ridebanevej 2A-D,4A-D,6A-D,8A-F) opvarmes med varmepumper. Bestyrelsen har ekstra filtre til uddeling, så når displayet på varmepumpen viser "udskift filter" så kontakt bestyrelsen.

Varmepumpeme serviceres af Vølund 1 gang om året.

Gasfyr (varme)

Etape 1 (Ridebanevej 13-43 - ulige nr.) har fælles gasfyr. Gasfyrene skal have aflæst deres bi-målere (sidder på radiatorene) af Ista. Ista fjern-aflæser digital ved at gå en tur igennem afdelingen.

Du har mulighed for at følge dit forbrug på varme på Ista online.dk

Etape 2 (Ridebanevej 1A-11B - ulige nr.) har eget gasfyr, og du har således mulighed for selv at vælge gasudbyder. Gasmåleren findes i en grøn kasse på gavlen af hvert lejemål.

Vær opmærksom på, at det er dit eget ansvar at sikre dig at der er nok vand på fyret. Er du i tvivl, så kontakt bestyrelsen. VAB har en serviceaftale med Gastech som kontakter de beboere som har selvstændigt fyr direkte, når det er tid for service.

Vandmålere

Etape 1 og etape 2

Etape 1 og etape 2 (nr. 1-43) har vandmåler siddende midt på røret, i bryggers eller mellemgang, der er let tilgængeligt for aflæsning. På nær lejerne i nr. 21,23,29,31,33 her sidder vandmåler inde i bunden af et skab i køkkenet, hvor der kun er muligt at aflæse med kamera/mobil tlf. Derfor har disse lejere en digital vandmåler.

Etape 3

På Ridebanevej 2-8 sidder vandmåleren under brønddæksel i forhaven. Da dette er uhåndterbart at komme til, er der også her opsat digitale vandmålere, så hver lejer kan holde øje med sit forbrug.

Vandforbruget fjernaflæses digitalt af vandværket.

Genveksanlæg

Lejerne i etape 1 (nr. 13-43) har genveks anlæg, der ventilerer luften i hjemmet uden, at det giver varmetab. Anlægget kan ikke slukkes (medmindre der slukkes for ALT strøm i hjemmet) men på HPFI relæet kan man vælge om det skal køre "lav" eller "høj".

Genveksanlægget fjerner ikke behovet for almindelig udluftning.

Anlægget bliver serviceret 1 gang om året.

Mit VAB

På VAB's hjemmeside **www.vab.dk** kan du logge ind på MitVAB, der giver dig direkte adgang til afdelingens dokumenter, budget, regnskab m.m.

Du har også mulighed for at rette direkte henvendelse til VAB samt udfylde og sende digitale blanketter.

Festlokaler

Nogle afdelinger i VAB har egne festlokaler, som også kan lejes af beboere i andre afdelinger. Du kan se oversigten af festlokaler på VAB's hjemmeside.

Fx har afdelingen i Hirsevænget i Tuse et fælleshus med plads til 50 personer, der kan lejes.



Vores medbestemmelse og beslutningsret

Råderetsregler

Reglerne handler generelt om, hvordan man som lejer kan ændre og forbedre sin bolig. Det kan man gøre enten ved at lejer selv finansierer og gennemfører ændringerne, eller man får afdelingen til at gennemføre forbedringer på sin bolig. Der er 3 typer af muligheder for at ændre og/eller forbedre sin bolig:

- Individuel råderet
- Kollektive forbedringer/ kollektiv råderet

Afd. 80 har vedtaget kollektiv råderet i forbindelse med udskiftning af køkken.

Du kan læse mere om disse muligheder på VAB's hjemmeside.

Husdyr

Det er på et afdelingsmøde besluttet, at det er tilladt at holde 1 husdyr i husstanden.

Katte skal være øremærket/chippet og neutraliseret, mens hunde altid skal være forsikret + øremærket/chippet.

Der skal altid ansøges om tilladelse til hund, kat samt udendørs burdyr. Dette gøres ved at udfylde en anmeldelsesblanket på VABs hjemmeside.

Der må kun holdes husdyr, hvis der er udfyldt en anmeldelsesblanket for hvert husdyr.

Når et husdyr ikke længere have, skal fornyet tilladelse fra VAB indhentes, hvis et nyt husdyr anskaffes.

Det er på et afdelingsmøde besluttet, at der ikke må holdes muskel- og kamphunde i afdelingen.

Udover de gældende regler om husdyrhold i afdelingen, skal følgende regler overholdes:

- Hunde skal altid føres i snor, når de færdes på ejendommen uden for lejemålet.
- Dyret må ikke være til gene for andre beboere eller for ejendommen i det hele taget.
- Ejeren er ansvarlig for at fjerne husdyrets efterladenskaber fra afdelingens arealer og grønne områder.



Vi deler

P-pladser

Afdelingen råder over 3 store parkeringspladser, hvor der ikke er faste pladser. Undtaget dog hvis der er tale om en invalide bil. I så fald kan man, efter nærmere aftale med VAB reservere en p-plads og opsætte et skilt med bilens indregistreringsnummer på, og som andre ikke må benytte. Handicapparkeringsskilt skal ligge synligt i forruden.

Haveredskaber

Afdelingen er fælles om 2 plæneklippere. De står henholdsvis i skuret på gavlen af nr. 25 samt i affaldsbygningen i etape 3.

Umiddelbart ved siden af plæneklipperen står en benzin dunk. Når man tømmer dunken, bedes man give bestyrelsen besked. Plæneklipperne skal rengøres og sættes retur efter brug. Plæneklippeme får service 1 gang om året.

Derudover har afdelingen to trillebøre til fri afbenyttelse. Vi har også et lille udvalg af maskiner/ haveredskaber, der kan udlånes ved at kontakte formanden eller bestyrelsen. Der udlånes:

- **Batteridreven hækklipper**
- **Benzindrevet Mosfjerner**

- **Batteri driven Løvsuger/blæser**
(Kan anbefales til bøgeblade der ofte suser rundt i vinden og samler sig, hvor de er mest i vejen.)
- **Foldbare borde**

Petanque

Ved etape 3 har vi en fin petanque bane, hvor der flittigt spilles mindst 1 gang om ugen, når vejret tillader det.

Flagstænger

På en almindelig dag er der blot vimpel oppe, men har du ønske om, at vi skal fejre en rund dag eller andet, har vi et Dannebrog flag til hver flagstang.

Cykelstativ

I affaldsbygningen ved etape 3 er der cykelstativ med plads til 3-4 cykler, der kan stå tørt og sikkert.

Hvis du ikke længere benytter din cykel, bedes du fjerne den fra skuret, så den ikke optager plads fra andre cykler.

Gas grill

Gasgrill med 4 gasblus kan udlånes og bruges til små og store fælles arrangementer i afdelingen. Kontakt bestyrelsen ved lån af dette.



Gadebelysning

Der er fælles udgifter på el til vores gade belysning, som er indstillet til at tænde når det bliver mørkt. De slukkes igen omkring midnat og tænder tidligt om morgenen.

Etape 1 har gadelamper på fælles stier.

Etape 2 har gadelamper ved hoveddøre.

Etape 3 har gadelamper monteret på skuret samt gadelamper på parkeringspladsen.

VAB står for udskiftning af pære i disse lamper.

Er du i tvivl om udendørsbelysningen skal udskiftes af dig eller af VAB, så er fingerreglen at "hvis du selv kan tænde og slukke, så er det din egen lampe".

Dagrenovation

Vi har i afd. 80 fælles affaldssortering.

Etape 1 og Etape 2: (nr. 1-43 samt 1A-11B) har 3 mørkegrønne containergårde

Etape 3: Nr. 2-8 har overdækket affaldsbygning.

Affaldet hentes af FORS om fredagen.

Mad- og restaffald afhentes hver 2. uge

Plast, papir, glas, metal og pap affald tømmes hver 4. uge.

Derudover er der opsat røde batteri-affaldsbokse i alle containergårde og i affaldsbygningen.

Alle husstande har desuden fået en rød beholder til farligt affald

Renovationsmedarbejdere fra FORS kan nægte at tømme en container, hvis affaldet ikke er sorteret korrekt. Ved tvivl i sortering af affald, opfordres til at benytte rest affaldscontaineren.

Hvis du er i tvivl om affaldssortering, kan du også orientere dig i pjecen fra FORS eller på hjemmesiden FORS.dk. Alle beboere har tidligere modtaget en sorteringsvejledning fra FORS.

Ved Brugsen på Udbyvej er der genbrugscontainer til tøj og sko.

DER MÅ IKKE STILLES AFFALD PÅ JORDEN I ELLER OMKRING AFFALDSCONTAINERNE.

Storskrald

Bestyrelsen v. formanden bestiller fælles storskraldsindsamling, når FORS 2 gange om året (omkring påske samt i oktober) indsamler storskrald. Som regel er der samling af storskrald på gavlens ved nr. 43, samt på plænen langs affaldsbygningen i etape 3.

Hold øje med info skabene og jeres postkasse for nærmere info.

Du kan læse mere på FORS hjemmeside om, hvordan og hvornår det foregår: www.fors.dk/affald/storskrald

Den røde kasse med farligt affald, stilles til Storskrald. Kassen skiftes ud med en tom kasse, der skal afhentes umiddelbart efter storskraldet, er kørt væk.

Du kan også selv aflevere storskrald på genbrugspladserne i kommunen.



Maling af træværk

Udendørs træværk males ca. hver 7-8 år. Der er umiddelbart ingen begrænsninger for hvad der kan plantes op af stakittet/ træværket, men når der skal males, skal hegnet/ træværket være tilgængeligt for maleren. Der males typisk 1 etape ad gangen.

De fleste lejere har låge til deres have. Lågen er eget ansvar og den enkelte lejer er selv ansvarlig for farve og vedligehold af lågen.

Vi betaler særskilt for

Grøn Drift og vintertjeneste

Fællesarealerne passes af Grøn Drift hos VAB. Der er lavet aftale om, at Grøn Drift klipper græs, sprøjter for ukrudt og klipper fælles hæk. Derudover kan vi bede dem om at rense tagrender, skifte pære i fælles belysning og lign.

Grøn Drift sørger også for vores "vinter tjeneste", hvilket betyder, at de kommer og salter og fjerner sne på fælles stier og plads.

Afhentning af haveaffald

Vi har en indhegning som kan benyttes til haveaffald, og som tømmes 1-2 gange om året efter behov. Indhegningen har sin egen indkørsel fra Ridebanevej- umiddelbart efter nr. 17.

Affalds indhegningen har flere lave områder, hvor det er muligt at kaste grene og haveaffald ind. På denne måde udnytter vi bedst hele indhegningen.

Der må kun afleveres grene, planter, græs, blade og lignende i indhegningen.

Der må IKKE afleveres jord eller sten, frugt (heller ikke nedfaldsfrugt), grøntsager, affald fra husdyr som fx kattegrus og savsmuld/hø og lignende, da dette kan tiltrække rotter.

Der må selvfølgelig heller ikke være plastikpotter fra planter m.v., da det ikke er kompostérbart.



Foto taget af Ole Lindersson

Kontakt til VAB

Ved øvrige spørgsmål kan VAB kontaktes på tlf. 59 25 80 00 eller mail vab@vab.dk

Mandag - tirsdag kl. 8.30 - 12.00

Onsdag lukket

Torsdag kl. 8.30 - 12 og 15.00 - 17.00

Fre dag kl. 9 - 12 (kun mail og telefon)

Når du fraflytter

Du skal opsiges din bolig skriftligt via opsigelsesblanketten, som du finder på MitVAB. Når du modtaget en bekræftelse på din opsigelse, modtager du samtidig en pjece om fraflytningen vedrørende en masse praktiske oplysninger, blandt andet omkring hvordan boligen skal gøres klar til udflytningssyn. Det er vigtigt at følge disse retningslinjer for at undgå unødige ekstra regninger.

Selvom der er lavet aftale med ny lejer om overtagelse af diverse effekter, skal de være fjernet fra lejemålet. Evt. hjælpemidler, som håndtag, toiletforhøjer, nøgleboks til hjemmeplejen mm. skal fjernes.

Du er altid velkommen til at invitere formand/ bestyrelsesmedlem til at deltage ved udflytningssynet.

Reparationer og skader

Reparationer

Vi har ikke tilknyttet vicevært i vores afdeling, og vi er således selv ansvarlig for at reagere når noget er gået i stykker eller bliver utæt.

Bestilling af håndværkere

Får du brug for en håndværker, som VAB skal betale, er du velkommen til at **kontakte VAB på tlf. 59 25 80 00**.

Du kan også henvende dig til formanden for afdeling 80, der sender en anmodning videre til VAB.

Kontakt: Louise Johnsen

Tlf./sms 6127 1235 mail: Afd.80@outlook.dk

Håndværkeren vil altid kontakte dig direkte for nærmere aftale, medmindre andet er aftalt.

Hvis det er en mindre reparationsopgave, som vi kan klare internt uden at kontakte håndværkere, gør vi meget gerne dette, så vi fortsat kan holde vores udgifter og dermed huslejen nede.

Akutte skader

Opstår der fx stormskader, vandskader, svigt af varmforsyning, hærværk, indbrud eller lignende, der kan resultere i omfattende skader på lejemålet, kan du kontakte:

BELFOR på tlf. 70 26 79 02

Er du i tvivl om skaden er akut, kan du kontakte bestyrelsen for råd. Du kan også ringe direkte til BELFOR og forelægge dem skaden, hvorefter BELFOR vil vurdere skadens omfang.

Ved evt. misbrug og unødigt udkald af håndværkere vil betaling blive opkrævet hos den enkelte lejer.