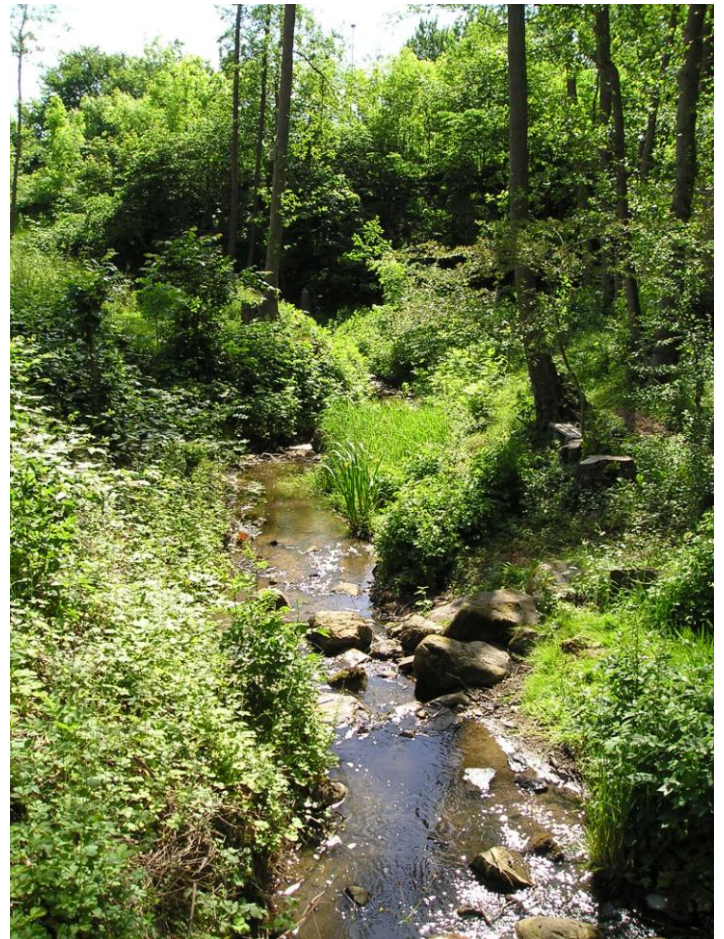


Andelsboligforeningen Fiskbæk



Velkomstbrochure og husorden

Andelsboligforeningen Fiskbæk er en forening, som man bliver indmeldt i, når man køber en andel. De 20 andele, foreningen består af, udgør et fællesskab med både rettigheder og pligter. Foreningen råder over fællesarealer, legeredskaber, drivhus, værkstedsskur og cykelskur, som frit kan benyttes, og vedligeholdelsen af området varetages i fællesskab.

Inden køb af en andel, skal du derfor overveje, om det er en boform, der passer til dig, om du har lyst til at indgå i fællesskabet og yde den – forholdsvis beskedne – arbejdsindsats, der kræves. Læs derfor denne brochure, der indeholder praktiske oplysninger deriblandt husordensregler og læs foreningens vedtægter, så du ved, hvad du i givet fald går ind til.

Du skal være opmærksom på, at en andel ikke er en lejebolig, men en ejerbolig. Der er ingen vicevært, der kan tilkaldes, når noget inde i boligen ikke fungerer. Indvendig vedligeholdelse påhviler med enkelte udtagelser andelshaveren (jvf. § 9 i vedtægterne), og den overtages som beset, efter at bestyrelsen sammen med sælger og køber har gennemgået boligen for evt. fejl og mangler.

Har du besluttet dig for at blive andelshaver, vil vi gerne ønske dig velkommen. Vi håber, du vil finde dig godt til rette i foreningen.

Har du spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte bestyrelsen. Bestyrelsen består pt. (maj 2018) af følgende:

Ingelise Jensen, nr. 46, formand
Anne Marie Thomsen, nr. 58, kasserer
Ole Bruun Nielsen, nr. 64, næstformand og hjemmeside
Kirsten Friis Hansen, nr. 62
Jens Vedsted-Hansen, nr. 60

Indflytning

Ved indflytning får du af fraflyttende andelshaver udleveret nøgler til din andel og tilhørende postkasser. Hængelås til skuret skal du selv sørge for, ligeså navneskilt på postkassen. Det er postkassen ud til Nyvej, der bruges.

Hvis du konstaterer fejl eller mangler ved andelen, skal du meddele det skriftligt til bestyrelsen senest **8 dage** efter, at du har overtaget andelen.

Boligyldelse

Generalforsamlingen bestemmer boligydelsen gennem godkendelse af budgettet. Boligyldelsen er fra januar 2017 **4735 kr./måned**. Beløbet indbetales månedligt forud fra og med den måned du/I overtager andelen.

Beløbet indsættes på foreningens konto i:
Danske Bank - **Reg. Nr. 3656 konto nr. 4512070132**.
Ved indbetaling anføres **NAVN + husnr.**

Forsikringer

Foreningen har tegnet en obligatorisk ejendomsforsikring, en arbejdsskadeforsikring, samt en forsikring på havetraktoren hos Danske Forsikring. Ejendomsforsikringen er desuden udvidet til også at dække glas og sanitet. Ved forsikringskader kontakt bestyrelsen. Foreningen har desuden tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring hos Andelsboligforeningernes Fællesforening (ABF).

Forandringer/vedligeholdelse af andelen mm

Hvis du har planer om at foretage *forandringer* i andelen, skal dette godkendes af bestyrelsen først, jvf. vedtægternes § 10. Almindelig vedligeholdelse kræver selvfølgelig ingen godkendelse.

Det er vigtigt for foreningen, at alle andele holdes i pæn og velholdt stand – også på længere sigt – så derfor påhviler det den enkelte andelshaver at sørge for/betale for almindelig vedligeholdelse, jvf. tjeklisten vedr. indvendig vedligeholdelse, som du får udleveret sammen med vedtægterne.

Hvis der er fejl eller reparationer, som andelsforeningen skal betale for, skal kontakten til håndværkere gå gennem bestyrelsen. Derfor er al kontakt til håndværkere, der foretages på egen hånd, for egen regning og risiko.

Husk at gemme kvitteringer for forbedringer foretaget på andelen – det stiller fraflyttende andelshaver gunstigere i forbindelse med beregning af forbedringer i overdragelsessummen.

Det påhviler den enkelte andelshaver at holde orden i egen have inklusive klipping af hække, samt i det lille stykke jord, der er foran huset, hvad enten der er fliser, græs eller andre planter.

Hver andelshaver skal selv sørge for at tagrenderne bliver rensed. Dog sørger foreningen for den høje side ved husene 48-52 og 58-66.

Hvis man ønsker en **fryser** i det skur, der hører til andelen, betales et årligt beløb til foreningen, idet den el, der bruges i skuret, er tilkoblet den fælles el-regning. Beløbets størrelse udregnes efter fryserens anslåede el-forbrug. Det overføres en gang om året til foreningens konto med teksten *fryser-husnr. xx*

TV/Internet

Der er forberedt fibernetadgang ved alle huse, og vi har en aftale om foreningsrabat på TV og internet med **Aura**, og gratis tilslutning, hvor det ikke allerede er sket. Man tager selv kontakt til Aura.

Hjemmeside

Foreningen har en hjemmeside, hvor du kan finde nyttige oplysninger. Adressen er <http://fiskbaekmalling.dk/>. Her finder du bl.a. referater fra de sidste bestyrelsesmøder, regnskaber og liste over de håndværkere, som foreningen bruger og som vi har gode erfaringer med.

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr – selvfølgelig under ansvar.

Fællesarealer

Stier

Stien fra Nyvej og hen til vendepladsen er brandvej, derfor må der ikke parkeres der. Man må gerne køre ind og læsse af og på, men skal derefter fjerne bilen, så man ikke blokerer for brandbiler og ambulancer eller andre, der har brug for af- og pålæsning.

Græsplæne, bålplads, drivhus, værkstedsskur, sandkasse, legehus, rutschebane mv.

er fælles, så derfor er det også en fælles sag at passe på det hele og at rydde op efter sig. Legetøj på plæne og stier skal ryddes op hver aften.

Opslagstavle

På opslagstavlen, der findes i skuret med affaldscontainere, kan der hænges opslag til intern information og f.eks. køb og salg. På tavlen kan man notere, hvem der flages for eller andre oplysninger.

Affald.

- *Papir/papkuben ved Nyvej*
Alle papkasser skal skilles ad eller trædes flade, så de ikke fylder for meget, inden de lægges i i kuben. Større kasser skal man selv aflevere på genbrugspladsen, som ligger i nærheden, ved Holmskovvej i Malling.
- *Glas, plastik og metalkuben ved Nyvej*
Glas, plastik og metal må ikke lægges i containerne for restaffald, men skal sorteres fra og lægges i kuben.
- *Grønt affald*
Foreningen har 2 kompostbeholdere, som det er frivilligt at bruge. Hvis du vil bruge dem, kan du få en vejledning.
- *Affaldscontainere til restaffald*
Affaldsposer med affald skal straks lægges i affaldscontaineren og må ikke stilles udenfor indgangsdøren eller ved siden af containerne for ikke at tiltrække rotter. Alle affaldsposer skal være forsvarligt lukket, så containerne kan holdes rene og ikke kommer til at lugte. Elektronisk udstyr og andet affald, som ikke skal sendes til almindelig forbrænding, må ikke stilles ved siden af affaldscontainerne, men skal køres på genbrugspladsen.

Sne

Der ryddes sne på stien forbi nr. 28-34 og hen til vendepladsen, samt på vendepladsen og parkeringspladsen. Resten finder man selv ud af. Foreningen ejer en fejmaskine og en salt/grusspreder, som kan benyttes.

Parkering

Ved parkering af biler skal der holdes afstand til potentillabuskene, der ellers går ud pga. varmen fra motoren. Campingvogne og trailere må ikke langtidparkeres på p-pladsen.

Haveaffald

Der er en kompostbeholder nede ved bækken til haveaffald. Grangrene, rosegrene og grene i det hele taget lægges ved siden af kompostbeholderen, og der må ikke lægges urtepotter, plastic eller andet, som ikke kan komposteres op i kompostbeholderen. Komposten har det med at hobe sig op, så man opfordres til så vidt muligt selv at køre affaldet fra egen have hen på genbrugspladsen.

Haveredskaber, værktøj mm.

Vi har et lille redskabsrum med forskellige haveredskaber, som alle gerne må låne. Der er en kodelås på skuret. Koden fås ved henvendelse til Poul nr. 40. eller et medlem af bestyrelsen. Husk at låse igen! I 2013 har vi derudover fået et stort redskabsskur ved parkeringspladsen, hvor der er etableret et værksted med værkstedsbord og forskelligt værktøj. Desuden et cykelophæng. Alle er velkomne til at bruge det. Der er i lighed med det lille skur en kodelås. Om natten aflåses skuret ekstra af hensyn til forsikringsdækningen.

Flag

Foreningens flag ligger i det lille redskabsskur. Hvis du ved af, at din nabo fylder rundt, så hejs flaget. Vi mangler pt. en flagansvarlig til at hejse flaget på de officielle flagdage, så hvis du har lyst til at tage det job, så sig det endelig til bestyrelsen.

Festtelt, drivhus og trailer

Foreningen ejer et festtelt, som alle kan leje mod en betaling for slid på 100 kr. Desuden en trailer, som frit kan benyttes bortset fra de to årlige arbejdsdage og de planlagte havedage. Traileren kan reserveres på forhånd – man skriver blot sit navn på den kalender, der er ophængt i det store redskabsskur. Man er også velkommen til at benytte drivhuset – i al almindelighed og ved særlige lejligheder, f.eks. ved fødselsdag. Også drivhuset kan reserveres på forhånd i den kalender, der ligger i huset.

Arbejdsdage to gange årligt

Som andelshaver er man, som nævnt, blevet medlem af en forening, og det medfører visse forpligtelser. Udover den daglige vedligeholdelse afholder andelsforeningen hvert år to arbejdsdage – en om foråret og en i sensommeren, hvor man sammen udfører forskellige arbejdsopgaver: Gør rent, luger i bedene, maler, renser bækken, beskærer beplantningen langs bækken, og hvad der nu ellers trænger til at blive gjort, hvis foreningens ejendom skal holdes i god stand. Ved selv at udføre arbejdet i stedet for at betale os fra det, kan vi være med til at holde huslejen nede. Derfor må alle bidrage efter evne. De to arbejdsdage er forpligtende. Hvis man er forhindret den dag, kan man aftale med bestyrelsen, at man udfører et eller andet arbejde på en anden dag. Hvis man pga. alder eller sygdom slet ikke er i stand til at deltage i arbejdet, indbetaler man 500 kr. pr. arbejdsdag til kassereren. Begge dage afsluttes med fælles spisning. Datoen vil blive meddelt i god tid.

Havedage

Udover de to årlige arbejdsdage indkalder bestyrelsen med jævne mellemrum til et par timers arbejde. De, der har lyst og tid, møder op og kan melde sig til en opgave, som på forhånd er oplyst af bestyrelsen.

Øvrige praktiske oplysninger

Generalforsamling

Den årlige generalforsamling er andelsforeningens højeste myndighed. Det er her, du som andelshaver kan gøre din indflydelse gældende. Revisor fremlægger regnskab og budget og dermed huslejen for det kommende år til godkendelse eller forkastelse. Det er også her større ændringer og forslag vil blive sat til afstemning. Derfor er det vigtigt, at du møder op på den årlige generalforsamling eller afgiver fuldmagt. Dette sikrer også, at det er flertallet, der kommer til at bestemme, samt at et givent forslag kan blive diskuteret ordentligt igennem.

Salg af andel

Hvis du en dag ønsker at fraflytte din bolig, skal du henvende dig til bestyrelsens formand. Der kan du få udleveret forskellige papirer til brug ved salg. Vær opmærksom på, at der ved salg tilbageholdes 50.000 kr. af salgssummen, indtil alle udeståender er indfriet (husleje etc.), og indtil de ved boligeftersynet konstaterede fejl og mangler er udbedret.