



VELKOMMEN TIL
A/B MIDT PÅ BAKKEN

Velkommen til A/B Midt På Bakken!

På vegne af hele andelsboligforeningen, ønskes du og din familie hjerteligt velkommen.

Med dette velkomsthæfte ønsker vi at besvare nogle af de spørgsmål du måtte have som ny andelshaver samt at informere dig om forskellige nyttige oplysninger.

Har du forslag til emner der skal tilføjes, rettes eller beskrives på anden måde, er du mere end velkommen til at give dine forslag videre til bestyrelsen.

Endnu en gang velkommen til!

Med venlig hilsen, Bestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

Velkommen til A/B Midt På Bakken!.....	1
Historien om A/B Midt På Bakken.....	2
Praktiske informationer	3
Skrald / storskrald.....	3
Vaskerum / tørrerum	3
Havedag.....	3
Facebook.....	3
Ordensregler - generelt	5
Cykler m.m.	5
Rygning.....	5
Husorden.....	5
Musikanlæg og støjgivende værktøjer m.m.	6
Opbevaring af private ejendele på fællesarealer	6
Kontroverser andelshavere og lejere imellem	6
Ordensregler - vaskeri.....	7
Brug.....	7
Generelt	7
Hvis maskinerne ikke virker.....	8
Salg af andelsbolig	9
Kontaktoplysninger	11
Samarbejdspartnere	11
Bestyrelsens medlemmer.....	11

Historien om A/B Midt På Bakken

Før marts 2015 var ejendommen Emil Pipers Vej 28-32 en ganske almindelig udlejningsejendom bestående af de tre opgange med tilhørende lejeboliger.

I forbindelse med at ejendommen blev sat salg, startede arbejdet med at stifte en andelsboligforening. Og d. 3. marts 2015 kunne foreningen kalde sig en realitet efter en stiftende generalforsamling, hvorefter foreningen købte ejendommen af tidligere ejer.

Vi er en lille forening bestående af 18 beboelseslejligheder - de fleste andelsboliger og resten som lejeboliger. Vi har ingen erhvervslejere eller erhvervsandele.

Til hver af lejlighederne hører et lille kælderrum med.

Beboernes aldersinterval spænder vidt - men vi er dog blevet beriget med en række småfolk indenfor den seneste årrække.

Vi er en forening, som taler godt og konstruktivt med hinanden - men driver dog ikke andelstanken længere, end at vi hver har vores hverdag uden at rende hinanden på dørene.

Praktiske informationer

Skrald / storskrald

- Containere til almindeligt affald findes i "baggården" - alt affald skal sorteres.
- Storskrald skal i storskraldsskuret som findes for enden af grusstien mod Ulrikkenborg Plads. Koden til skuret er 2810.

Vaskerum / tørrerum

- Vaske- og tørrerum er placeret i kælderen ved opgang nr. 28 (der er også et tørrerum i opgang 32).
- I baggården er der opsat tørrestativ, der frit kan benyttes.
- Vaskemaskiner og tørretumbler kan anvendes i tidsrummet kl. 07.00 - 22.00.
- Yderlige informationer findes under punktet "Ordensregler".

Havedag

Vi har 2 årlige havedage (forår/efterår).

Hver andelshaver betaler til en mulktordning via sin månedlige opkrævning til foreningen. Denne mulkt-betaling refunderes med halvdelen for hver af de to havedage andelshaveren deltager.

Havedagen er en sjov og social dag, hvor foreningen klarer en masse praktiske opgaver på udearealerne.

Facebook

Foreningen har sin egen Facebookside, denne bruges til at dele diverse dokumenter, diverse opslag og informationer. Siden er ikke ment som en kontaktkanal til bestyrelsen men en side til styrkelse af kommunikationen andelshaverne imellem.

Hvis du endnu ikke er medlem, skal du blot tage fat i en fra bestyrelsen.

FlatCom

Flatcom er én app, hvor al kommunikation, dokumenter, mellem andelshavere og administration ligger.

Du skal logge på FlatCom vi hedder 103 AB Midt på bakken. Her opretter du dig med din email og et password du selv finder.

Nu er du klar til at se dokumenter og andre ting som andelshaverne har adgang til, hvis det ikke virker, tager du fat i Sjeldani på tlf. 33 24 21 11

Ordensregler - generelt

Cykler m.m.

Cykler skal stå i cykelstativer. Knallerter, barnevogne, legeredskaber mm. skal befinde sig på foreningens areal, således det ikke er til gene for øvrige beboere.

Areal under trapperne må ikke bruges til henstilling af ovenstående.

Rygning

Det er ikke tilladt at ryge på fælles indendørs arealer.

Husorden

§12 stk. 1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

§12 stk. 2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. Det er altid tilladt at holde førerhund, såfremt at dette er nødvendigt.

§12 stk. 3 Det er tilladt at holde ét husdyr pr. andel (husdyr skal forstås som hund eller kat).

Eksotiske Dyr

Det er ikke tilladt at holde eksotiske dyr, som slanger, krybdyr og lignende. samt kakaduer og papegøjer i ejendommen.

Husdyr

Husdyr Tilladelse til husdyr kan bevilliges til enhver andelshaver, hvis punkterne i dette regelsæt opfyldes. Det pålægger beboere at indhente skriftlig forhåndsgodkendelse fra bestyrelsen via skriftligt via e-mail eller brev inden anskaffelse, så der altid er et overblik over, hvilke lejemaal der har husdyr. Ansøgningen bør angive: race, forventet vægt, navn og forsikringens policenummer. Det pålægger ejeren at informere bestyrelsen, hvis de ikke længere er i besiddelse af et husdyr.

Færden Ingen husdyr må færdes alene eller på foreningens område. Husdyr må ikke besørge steder, hvor det kan være til gene. Eventuelle efterladenskaber på området skal straks fjernes af hundens ejer. Husdyr må ikke opholde sig unødigt på foreningens fælles indendørsarealer. Ejeren er til enhver tid ansvarlig for skader forårsaget af husdyret. Ejeren står til ansvar for at husdyret ikke medfører gener såsom larm, lugt, uhumskhed, eller fremkalder fare eller frygt.”

Pasning af Hund og/eller Kat

Det kun er tilladt, at passe hund og/eller kat i 14 dage. Hvis man har brug for en dispensation for længere tid, skal man have skriftlig godkendelse fra bestyrelsen.

Kaniner og Marsvin

Det er ikke tilladt at holde kanin(er) og marsvin og lignende i ejendommen.

Musikanlæg og støjgivende værktøjer m.m.

Benyttelse af musikanlæg, fjernsyn, musikinstrumenter, støjgivende værktøj må ikke anvendes til unødige gene for andre beboere.

Benyttes fjernsyn, musikanlæg mm. før kl. 9.00 eller efter kl. 22.00, skal dette ske på et lydniveau, der ikke er til gene for andre.

Afholdes der fest af mere støjende karakter, skal dette meddeles til øvrige beboere senest en uge før. Støjgivende værktøjer, egen vaskemaskine og tørretumbler mm. må ikke anvendes før kl. 7.00 og efter kl. 21.00 på hverdage og før kl. 9.00 og efter kl. 20.00 i weekender.

Opbevaring af private ejendele på fællesarealer

Det er ikke tilladt at bruge fællesarealerne til opbevaring af private ejendele. Er dette nødvendigt i en kort periode, for eksempel på grund af flytning m.m., skal dette aftales med foreningens bestyrelse.

Kontroverser andelshavere og lejere imellem

Hvis ikke der er mulighed for at løse et eventuelt opstået problem mellem to eller flere andelshavere og/eller lejere imellem, kontaktes en fra bestyrelsen.

Ordensregler - vaskeri

Brug

Du skal selv medbringe sæbe og evt. skyllemiddel.

En vasketid reserveres forud på det ophængte skema i vaskerummet. Der kan kun reserveres én fremtidig vasketid/tørretid ad gangen.

Der må ikke stilles vasketøj i vaskekælderen medmindre der vaskes samme dag. Det er ikke tilladt at tage andre beboeres tøj ned i tørrer kælderen.

At have vasketur betyder **2,5** timers fuld dispositionsret over samtlige maskiner. Tørretumbler kan dog benyttes ud over ens egen vasketurstid, indtil den næste vasketursindehaver eventuelt skal bruge den.

Hvis vasketuren ikke er påbegyndt **15** minutter efter starttidspunktet - og anden besked ikke er angivet, kan den resterende vasketurstid overtages af en anden beboer.

Tørretumblersens fnugfilter skal renses efter brug.

Generelt

Beboere skal rydde op efter sig - og i den forbindelse tillige tjekke sæbeskuffen for sæberester samt tørre evt. spildt sæbe/skyldemiddel op. Brug affaldsspanden til tom emballage og fnug fra filteret med mere.

Lyset slukker automatisk, men husk at lukke døren til kælder/bagtrapper efter dig for at undgå hærværk på maskiner, tyveri af tøj osv.

Brugen af vaskekælder og dets maskiner foregår på eget ansvar. Skader på tøj dækkes ikke af foreningen eller dennes forsikring.

Beboer er selv ansvarlig for skader som følge af forkert brug af maskinerne, f.eks. hvis der vaskes tøj som ikke er egnet til maskinvask og/eller valg af forkert temperatur eller eget sæbeskyllemiddel påfyldes.

Det er forbudt at bruge vaskeriets maskiner til affarvning med fx klorin, eller andet affarvningsmiddel, udvaskning af hjemmefarvet tøj eller indfarvning af tøj.

Hvis maskinerne ikke virker

Hvis der opstår fejl ved en af maskinerne, bedes den der opdager fejlen forsyne maskinen med en angivelse af, hvori fejlen består.

Ligeledes skal der ved defekt på vaskemaskiner eller tørretumbler tilkaldes / orienteres et af bestyrelsens medlemmer. Der lægges en seddel på den defekte, maskine med oplysning om hvornår service er tilkaldt.

Salg af andelsbolig

Hvis du står i den situation at skulle sælge din andelsbolig, kan du orientere dig om processen herunder.

Udfyld formular på nettet

Log ind på foreningens hjemmeside, <https://midtpaabakken.sjeldani.dk/velkommen-til-ab-midt-paa-bakken>, under siden for beboere og udfyld formularen ”Skal du sælge din andelsbolig”.

Andelen skal vurderes

For at spare lidt tid i processen kan du med fordel tage kontakt til Sjeldani for rekvirering af en vurderingsmand. Andelens pris bestemmes nemlig ud fra andelskronen samt med tillæg/fradrag til/fra prisen ud fra en vurderingsrapport.

Hvem kan jeg sælge min andelsbolig til?

Før andelen kan sælges, skal udbuddet af den følge vedtægternes rangorden herfor:

1. Andelshaverens børn, børnebørn, søskende, søskendebørn, fætre/kusiner, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før salget.
2. Fortrinsret har herefter andelshavere, der ønsker at sammenlægge lejligheden med den ledigblevne.
3. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således, at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres. Hvis andelen sælges med det formål at sammenlægge lejligheder, skal der ikke frigøres en lejlighed.
4. Måtte ingen af ovenstående ønske at købe/sammenlægge med sælgende andelshavers andel kan sælgende andelshaver sælge til anden side efter eget valgt.

Den ovenfor nævnte venteliste sendes rundt til foreningens andelshavere i det øjeblik salg ikke sker jf. punkt 1. Praksis er at foreningens andelshavere får 14 dage til at gøre brug af muligheden. Måtte ingen andelshavere have vist interesse indenfor 14 dage kan du sælge din andel til anden side.

Den omtalte venteliste medbringes hvert år til den ordinære generalforsamling og kan fremlægges til eftersyn ved ønske herom.

Når køber er fundet

Når køberen til andelen er fundet, udarbejdes en overdragelsesaftale imellem køber og sælger. Sjældani er behjælpelig hermed.

Kontaktoplysninger

Samarbejdspartnere

Vicevært, Michael 22 33 16 36

SJELDANI, Boligadministration 33 24 21 11

Bestyrelsens medlemmer

Formand:

Lajla Glumby 27 28 82 96

Næstformand:

Cecilie S. Hansen 26 77 71 25

Johnny Kim Waagenes 28 40 82 84

Henrik Russ 53 88 23 33

Lena Kildemoes 31 66 32 20

Suppleant:

Oliver Bak 42 75 25 35

Endnu engang VELKOMMEN til A/B Midt På Bakken

De bedste hilsner fra bestyrelsen