

# Vores Andelsboligforening A/B ELBAHUS

## FORENINGEN

- "Forening" er ikke en ekstern autoritet, men betyder i praksis "andelshaverne i fællesskab". Som andelshaver er du medlem af foreningen og har købt brugsretten til en lejlighed. Grundpillen i andelstanken er "fællesskab".

## ANDELSHAVER

- At være andelshaver betyder i praksis at alle i foreningen ejer ejendommen i fællesskab, hvor vi har et fælles ansvar for, at holde ejendommen pæn og attraktiv at bo i.
- Som andelshaver har du bopælspligt. Dvs. du skal som udgangspunkt selv bo i lejligheden og kan ikke have den udelukkende med investering/udlejning for øje.
- Andelshaveres engagement, velvilje og fællesskabsfølelse er kærkommen for at opnå positiv sameksistens og få en velfungerende forening. Det kommer ikke af sig selv eller via bestyrelsen, men kun ved fælles hjælp. Derfor opfordres der til initiativer, som f.eks. kan være arrangementer af social karakter, eller andre tiltag der kan styrke fællesskabet.
- Andelshaver har pligt til at overholde gældende vedtægter, regler og husorden i foreningen. Se også <http://elbahus.dk/>.
- Som andelshaver har du pligt til at vedligeholde din bolig indvendigt samt arealer, du har eksklusiv brugsret til. Dette gælder også installationer inde i lejligheden. Princippet er at lodrette stigestreng og installationer vedligeholdes af foreningen. Alt hvad der er koblet på de lodrette forsyningsstreng vand/varme/gas/faldstamme/el er andelshavers ansvar. Dvs. vandrette rør og alt derefter, f.eks. radiatorer, WC, blandingsbatterier osv, El-tavle og alle el-installationer derefter.

De mest almindelige vedligeholdelsesopgaver for andelshaver er at:

- Rense afløb i badeværelset, så der ikke kommer til at stå vand på gulvet, der ikke kan løbe væk. Manglende rensning af afløb kan forårsage vandskader i etageadskillelsen/hos underboer.
- Vedligeholde badeværelsesgulv og sørge for at revner bliver udbedret. Revner i badeværelsesgulvet kan forårsage vandskader i etageadskillelsen/hos underboer.
- Lufte radiatorer ud når varmesæsonen starter, så radiatorerne er funktionsdygtige og vi sikrer varmecirkulation i hele ejendommen.
- Smøre låse og hængsler på døre og vinduer, så de er funktionsdygtige.
- Lufte ud dagligt i forbindelse med bad og madlavning. Lejlighederne har ikke vindue i badeværelserne. Manglende udluftning og dermed ophobning af kondens i lejligheden, kan give fugtskader og skimmelsvamp.
- Andelshaver bor ikke til leje. Dvs. der kommer ikke bare nogen og fixer tingene i lejligheden kvit og frit, hvis de ikke virker.
- Andelshaver er velkommen til at kontakte viceværten ang. vedligeholdelsesopgaver i sin lejlighed, men dette er for andelshavers egen regning.
- Det kan varmt anbefales at andelshaver sætter penge til side hver måned, så der altid er penge til småreparationer og vedligeholdelsesopgaver i lejligheden.
- Andelshaver har pligt til at anmelde skader i lejligheden til viceværten, som kan give følgeskader i naboers lejligheder eller i bygningen som helhed. Dette gælder i særdeleshed vandskader. Forsømmer andelshaver sin vedligeholdelsespligt i lejligheden, kan andelshaver blive holdt ansvarlig for skader.
- Den boligafgift som andelshaver betaler, går til foreningens fællesudgifter. Dvs. bl.a. betaling af foreningens realkreditlån, vedligeholdelse og renholdelse af fællesområder (gård, opgange, kælder), gennemførelse af fælles projekter (f.eks. tag, faldstammer osv.), ejendomsskat og administration. Undlader andelshaver at betale boligafgift, har foreningen ret til at ekskludere andelshaveren.

## LEJER

- Du kan være lejer, enten gennem et af foreningens 2 lejemål eller via fremleje hos en andelshaver.
- Fremleje omfatter også forældre-køb-andelshaveres udlejning til sine børn, uanset om forældrene tager penge for det eller ej.
- Lejer du af en andelshaver, er det vigtigt, at der er indgået en lejekontrakt og at bestyrelsen har godkendt lejekontrakten. Hvis der ikke er indgået en lejekontrakt, bør du ulovligt til leje og dette er i strid med vedtægterne. Ulovlig udlejning kan i yderste konsekvens medføre omgående bortvisning af lejer og eksklusion af andelshaver.
- Lejers kontaktperson er andelshaveren. Dvs. hvis der er noget, der ikke virker i lejligheden eller der er skader, er det lejers pligt at kontakte andelshaveren.
- Det er andelshavers pligt at sætte sin lejer godt ind i gældende regler og husorden i foreningen. Og det er lejers pligt at overholde disse. Se også <http://elbahus.dk/>.
-

- Bestyrelsen varetager den daglige drift af foreningen, skal sikre at foreningen er sund og træffe fornuftige beslutninger, der holder sig inden for de vedtægter og budget, som andelshaverne i fællesskab har vedtaget og godkendt.
- Bestyrelsen rykker ikke ud, for at besigtige skader. Dette er uddelegeret til viceværten.
- Bestyrelsen skal ikke varetage den enkelte andelshavers interesse, men derimod fællesskabets interesser.
- Bestyrelsen står for at anmelde skader til forsikringselskab (besigtiget af viceværten), der dækkes af foreningens bygningsforsikring.
- Bestyrelsen er foreningens daglige beslutningsorgan og godkender bl.a. fremlejekontrakter og salg af andelslejligheder.
- Større beslutninger om feks. projekter eller ændringer af vedtægter besluttet af andelshaverne i fællesskab på foreningens generalforsamlinger.
- Bestyrelsen sørger for at gennemføre projekter i foreningen. Dvs. lave kravspecifikation for projekter, undersøge priser i markedet, lave aftaler med leverandører, følge op med leverandører mens arbejde udføres, samt godkende det færdige projekt.
- Bestyrelsen er repræsenteret i Gårdlauget Parmagården, som vedligeholder fælles legepladsområde i vores karré. Det er også igennem gårdlauget at kontakten mellem vores forening og de andre foreninger vedligeholdes.
- Bestyrelsen mødes ca. en gang i kvartalet, samt afvikler generalforsamlinger. Mellem møderne besvares henvendelser fra andelshaverne, gennemføres projekter og diverse daglige problemstillinger drøftes og løses.
- Bestyrelsen består typisk af 3-5 andelshavere og bestyrelsesarbejdet er ulønnet og frivilligt.
- Alle andelshavere har mulighed for at stille op til bestyrelsen på den årlige generalforsamling. Det er en fordel for foreningen, hvis bestyrelsen består af et varieret mix af kompetencer, da bestyrelsen skal træffe mange forskellige typer beslutninger. At møde op på generalforsamling og/eller være bestyrelsesmedlem, er måden at få indflydelse på rigtig mange beslutninger i foreningen.
- Bestyrelsens besvarer typisk henvendelser inden for 2 hverdage. Det kan ikke forventes at henvendelser til bestyrelsen besvares prompte, med mindre der er tale om en akut situation, hvor bestyrelsen selvfølgelig vil gøre sit bedste for at give hurtige tilbagemeldinger. Som sagt er bestyrelsesarbejdet ulønnet og frivilligt og ikke noget fuldtidsjob.

**ADMINISTRATOR****admin@elbahus.dk**

---

- Administrator er en virksomhed, som foreningen betaler for at varetage en række opgaver.
- Administrator er foreningens bogholderi, der sørger for at opkræve boligafgift hos andelshaverne og betale leverandørfakturaer.
- Administrator assisterer andelshaverne i processen, når de vil sælge deres lejlighed, samt udarbejder overdragelseskontrakt mellem sælger og køber. Administrator er dog ikke ejendomsmægler og annoncerer ikke lejligheder til salg. Andelshaver finder enten selv en køber, eller hyrer en ejendomsmægler til det.
- Administrator giver bestyrelsen juridisk rådgivning i sager, hvor det er nødvendigt. Feks. i tilfælde af tvister mellem forening/andelshavere, forening/leverandører eller andelshavere indbyrdes.
- Administrator indkalder til Generalforsamling og gennemgår årsrapporten/regnskab/budget overfor de fremmødte.
- Hos administrator kan foreningen også købe byggeteknisk rådgivning og andre ydelser.

**VICEVÆRT****vicevaert@elbahus.dk**

---

- Viceværten er en virksomhed, som foreningen betaler for at varetage renholdelse af ejendommens fællesarealer.
- Viceværten har indgået en kontrakt med foreningen på faste opgaver, der skal udføres regelmæssigt i løbet af året.
- Viceværten kan mod betaling tilbyde at udføre ekstraopgaver for foreningen og i andelshavernes egne lejligheder.
- Viceværten besigtiger på vegne af bestyrelsen skader og funktionsfejl i lejlighederne og vurderer om det er andelshavers eller foreningens ansvar at udbedre disse. Viceværten opererer i disse tilfælde som udgangspunkt efter hovedprincippet om at:
  - Lodrette forsyningsstreng og den udvendige bygnings vedligehold er foreningens ansvar.
  - Døren til lejligheden, bygningens indvendige vedligehold i lejligheden, og alt hvad der er koblet på lodrette forsyningsstreng er andelshavers ansvar.
  - Vedligeholdelse af altaner er foreningens ansvar, men renholdelse af altaner er andelshavers pligt.Hvis det er foreningens ansvar, betyder det ikke at "nogle andre" betaler regningen. Det betyder at andelshaver i fællesskab med de andre andelshavere betaler regningen.
- Viceværten sørger om nødvendigt for at rekvirere håndværkere til udbedring af fejl og skader.
- Viceværten er kommunens kontaktperson for alt hvad der vedrører afhentning af skrald.