Velkommen til Jelsbuen Juni 2020

Kære nye andelshaver i Jelsbuen, rigtigt hjerteligt velkommen. Er du ”gammel” i Jelsbuen, må du også meget gerne læse med her.

Vi er en andelsboligforening, med 43 andelshavere, og en bestyrelse som er valgt af andelshaverne.

En andelsboligforening er en speciel type forening og måde at bo på. Det adskiller sig væsentligt fra det at bo i en lejebolig eller i en privat bolig. Her er der ingen vicevært og ingen private matrikler. Vi ejer hele Jelsbuen i fællesskab, som består af én matrikel og fem udlejningsbygninger. Hver andelshaver har ret til at leje en specifik bolig, brugsret til et skur og for nogles vedkommende brugsret til have. Derudover har vi fælles brugsret til store grønne områder, legepladser, et fælleshus, et værksted, et tørrerum med en tørretumbler og et skur med haveredskaber.

Et par gange om året, typisk april og oktober, har vi en aktivitetsdag, hvor vi sammen får løftet nogle af de opgaver, der skal udføres. Det kan f.eks. være rengøring i og omkring fælleshus, oprydning i værksted og småreparationer samt hækklipning omkring parkeringspladserne. De dage spiser både en let morgenmad og en frokost sammen. Aktivitetsdagen er en rigtig god måde at lære sine naboer at kende på, samtidig med at her bliver pænt og rart.

Med det at være andelshaver følger både rettigheder og pligter. Vi er alle viceværter og løfter de små dagligdags opgaver i fællesskab. Man er meget velkommen til at udføre opgaver af egen drift på fællesarealerne, (uden at få besked på det af nogen). Er man i tvivl, om hvad det kan være, må man endelig spørge bestyrelsen. Foreningen er et demokrati, hvor man sammen beslutter sig for nogle regler, som alle skal følge. Dette er vores vedtægter og husorden, som findes på vores hjemmeside. Disse regler kan man i fællesskab vælge at ændre. Det har man mulighed for på den årlige generalforsamling. Så læs disse, det er vigtigt.

Som så mange andre andelsboligforeninger bor vi ret tæt i Jelsbuen, og det betyder også, at det er vigtigt, at man respekterer sine naboer, og ikke larmer og spiller høj musik for åbne døre, rydder op efter sig selv og tager hensyn til naboen, når man griller og ryger, for at nævne nogle eksempler. Gør man det, er her dejligt at være, vi har fine grønne omgivelser, og masser af udenomsplads. Vi håber I bliver glade for at bo her.

**Alt det praktiske**

Kommunikation:

Probo

Beboere og bestyrelse, eller beboere imellem kommunikerer med hinanden gennem et lukket system, der hedder Probo. Man styrer selv, hvem man skriver til. Det er ikke tilladt for bestyrelsen at kommunikere i åbne netværk fx på Facebook eller på mail.

Bestyrelsen bestræber sig på at læse og svare på henvendelser to gange om ugen. Dog kan der gå længere tid, da en del spørgsmål skal afgøres af bestyrelsen i fællesskab og må afvente det næstkommende månedlige møde.

På Probo-hjemmesiderne finder man alt materiale og information om Jelsbuen, fx lægges referater fra bestyrelsesmøder og generalforsamlinger her, men også budget og regnskab, plantegninger, oplysninger om køb og salg, valuarvurderinger, forsikring, mm.

Jelsbuens fælleshus

Ønsker du at holde en lukket fest i fælleshuset skal du booke via Probo. Bookningen gælder også den udendørs terrasse og legepladsen. Betalingen for brug bliver trukket via huslejen.

Generelt står Jelsbuens fællehus til fri afbenyttelse, det vil sige at du uden at booke det, kan bruge det, når du har lyst. Du kan selvfølgelige kun bruge det, hvis det ikke allerede er booket af andre og du ikke ønsker eneret på huset. Fælleshuset skal bruges i respekt for andre, dvs. man skal efterlade det pænt og rent. Har man spildt på gulvet, så vasker man det, møbler sættes på plads, affaldsposen, køleskab og fryser tømmes etc. Også her gælder det, at man ikke spiller musik for åbne døre. Se retningslinjer for brug af fælleshus på hjemmesiden.

Redskabsskur og værksted

I Jelsbuens redskabsskur og værksted finder du værktøj, vi har købt ind i fællesskab, og det står alt sammen til fri afbenyttelse. Man bedes selvfølgelig lægge værktøjet på plads, når man er færdig med at bruge det. Der kan om sommeren være mange, der har brug for hækkeklipperen og trillebørene. Er der værktøj, der er ikke virker, må man gerne give bestyrelsen besked. Det kan så være man bliver spurgt, om man vil påtage sig opgaven at købe noget nyt – på foreningens regning - eller evt. reparere det, hvis det er muligt. Der står også træbeskyttelse o.lign. i værkstedet. Dette er generelt ikke til fri afbenyttelse, men bruges til vedligehold af fx fælleshusets terrasse, legehus og andet. Det gælder selvfølgelig for både værksted og redskabsskur, at man efterlader det i pæn stand. Du kommer ind begge steder med dine husnøgler.

Vedligeholdelse af boligen

Helt overordnet har andelshaveren ansvar for alt det indendørs og synlige i sin bolig, mens alt udendørs eller skjulte er foreningens ansvar. Tag, tagrender, yderdøre, vinduer, mure, trapper/trappeafsat, altan, affaldsstativer og udendørs lamper er således foreningens ansvar, hvilket også betyder, at man som andelshaver ikke må fjerne det, ændre i det eller udføre arbejder på det. Indendørs døre, vægge, skabe, borde, gulve, lofter, toilet, vask og indvendige flader på vinduer og udendørs døre til og med tætningslister er det derimod andelshaverens ansvar at holde vedlige. Da vores boliger er ret tætte, er det en god ide jævnligt at lufte ud, så der ikke dannes for meget fugt i boligen med risiko for fugtskader til følge. To gang ti minutter om dagen er den anbefalede minimums udluftning. Afkalkning af især toilet og vask er også nødvendigt, da der er meget kalk i vandet i Albertslund. (se især vedtægterne § 9 og dokumentet ”vedligeholdelse”).

Forandringer i boligen

Ønsker man at foretage forandringer i boligen, skal man spørge bestyrelsen om tilladelse og få en godkendelse inden man går i gang. Visse arbejder kræver, at det er udført af autoriserede håndværkere og skal være i overensstemmelse med gældende regler og standarder. Det er altid andelshavers ansvar at gældende regler overholdes (se vedtægterne § 10).

Er der noget galt – vandet løber, afløbet er stoppet, strømmen er gået?

Ja, så er det dit ansvar, at der hurtigst muligt bliver taget affære.

Vand og varme

Løber der vand ud et sted, der ikke skal løbe vand, skal man tilkalde en blikkenslager. Jelsbuen benytter sig ikke af en bestemt. Om regningen skal betales af dig, foreningen eller forsikringen, afklares efterfølgende. I udgangspunktet er man selv ansvarlig for alle synlige rør inkl. radiator og termostat, mens foreningen har ansvaret for usynlige rør samt varmeanlægget (varmeveksler) i skabet i gangen. Får man en skade fx på sit gulv, fordi man ikke har grebet ind, selvom man har set der løb vand ud af radiatoren, vil ens forsikring sandsynligvis ikke dække skaden. (se vedtægter § 10, husorden og ”vedligeholdelse”).

Afløb

skal man selv sørge for at holde fri, så de ikke stopper til. I badeværelset skal man med jævne mellemrum rense afløbet ved at løfte risten og fjerne trevler mm. I køkkenet kan det anbefales, at hælde kogende vand med sæbe i vasken af og til. De professionelle fraråder brug af kaustisk soda, da det skaber propper. Skulle det alligevel stoppe til, skal man selv tilkalde en blikkenslager/kloakmester (se mere under ”vedligeholdelse” og hjemmesiden). Jelsbuen benytter sig ikke af en bestemt håndværker.

El

Al elektricitet i boligen fra og med eltavlen (skab med HFI afbryder, grupper og sikringer) er andelshavers ansvar. Vær opmærksom på regler for, hvad du selv må gøre, og hvad der kræver en autoriseret elektriker.

Forsikring

Skader i boligen skal man i udgangspunktet anmelde til sit eget forsikringsselskab.

Jelsbuens forsikringsselskab dækker kun i begrænset omfang skader i boligen, men fx dækkes skader på glas i døre og vinduer og skjulte rør. Jelsbuen benytter sig af Alm. Brand. Se hjemmesiden.

Haven og hækken

Til mange af boligerne er der brugsret til have, og den vedligeholdes af andelshaveren. Hækken omkring haven skal klippes hver sommeren, dog senest d. 1. september. Se mere i husorden og vedtægter.

Haven skal holdes pæn og fri for affald og må ikke bruges som hundegård. Alle større ændringer i for- eller baghaven fx opsætning af fast hegn/stakit, skal godkendes af bestyrelsen inden arbejdet påbegyndes Se husorden og vedtægter.

Griller du i haven, skal der tages behørigt hensyn til naboer og overboer. Hensynet handler både om røggenerne og brandfaren. Grillen placeres længst muligt væk fra træaltan og mur. (Jfr. Afbrændingsbekendtgørelsen bør en grill stå med 5 meters afstand til bygning med fast tag og med 15 meters afstand til bygning med letantændeligt tag). Der skal altid tages hensyn til vinden, idet en stærk vind betyder øgede røggener og øget brandfare.

Fælles grønne områder

Jelsbuen har som nævnt også en del fælles grønne områder, og noget af det administrerer vi i fællesskab med Grundejerforeningen. (Grundejerforeningen er en sammenslutning af de 6 buer på området). Beplantningen langs vejen i Jelsbuen er foreningens ansvar, og man må derfor ikke selv fjerne, beskære eller plante her uden bestyrelsens tilladelse. Men man må gerne hjælpe til med at slå græsset eller luge. Vi har også mange hække, især rundt om p-pladserne, og dem hjælpes vi ad med at klippe.

Den store legeplads i centrum af buerne er Grundejerforeningens ansvar.

Parkering

Parkering er kun tilladt i de afmærkede båse. Det vil sige det er forbudt, ikke at parkere i båsene. Da vejene er ret smalle, kan udrykningskøretøjer som fx brandbiler ikke komme forbi, hvis man parkerer langs vejen. Jelsbuen har ikke bemyndigelse over vej eller p-plads, i stedet er det vejmyndighederne, dvs. politiet og kommunen, der bestemmer over disse. Der er derfor heller ingen p-pladser, hvor vi som beboere har en eksklusiv ret til at parkere. Det betyder i praksis, at man kan være nødt til at parkere på en anden p-plads, hvis der ikke plads på den nærmeste. Kørsel med motorkøretøjer uden for vejen, fx på gangstierne langs husene, er selvfølgelig heller ikke tilladt.

Jelsbuen har sammen med vores nabobuer i fælleskab en forpligtelse til at vedligeholde p-pladserne. Disse opgaver koordinerer vi i Grundejerforeningen.

Buerne er ikke dimensioneret til ret mange biler, ca. 0,9 biler pr. husstand. Man kan derfor ikke forvente, at man finder tilstrækkelig p-plads i buerne, hvis man har 2-3 køretøjer. Motorcykler kan man parkere på de markerede P-pladser, i sit skur eller sin forhave.

Der er adgang til delebiler i buerne og der holder en Albertslund delebil fast i Milebuen og en i Abildgården. Jo flere delebilsbruger vi er, jo flere delebiler vil have deres faste plads i buerne. Se mere på hjemmesiden [www.albertslund-delebil.dk](http://www.albertslund-delebil.dk).

Affald

I Albertslund kommune har vi affaldssortering. Det betyder, at man sorterer bioaffald, glas, pap, papir, metal og restaffald ved kilden. Restaffald og bioaffald skal smides i de såkaldte molokker. Husk at binde knude på posen, så affaldet ikke skaber problemer med lugt, spyfluer og andet ubehageligt. Poser og spand til bioaffald kan skaffes ved kommunen, men som regel har vi et lager af poser liggende i tørrerummet, hvor man kan hente en portion.

I Jelsbuen har vi desuden skraldestativer tæt på indgangen til boligen. De bruges af de fleste som en nær-sorteringsstation af plast, pap, papir, glas og metal. Når der er fyldt op bærer man det over til ”Miljøbuen” der ligger på Grundejerforeningen buernes område, men den benyttes også af andre boligforeninger. I Miljøbuen kan man desuden komme af med haveaffald, teknikaffald, og stort brændbart. Her er også en byttecentral.