

Velkommen til Jelsbuen

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 lejbolig eller i en privat bolig. Her er der ingen vicevært og ingen private matrikler. Vi ejer *hele* Jelsbuen i fællesskab, både grunden som består af én matrikel og de 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 et fælleshus, legepladser, et værksted, et skur med haveredskaber og store grønne områder.

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 – på den årlige generalforsamling - beslutter sig for nogle regler, som alle skal følge. Dette er vores vedtægter og husorden, som findes på vores hjemmeside. Så læs disse, det er vigtigt.

Et par gange om året - maj og september - har vi en aktivitetsdag, hvor vi sammen får løftet nogle af de opgaver, der skal udføres. Det er typisk havearbejde og rengøring i og omkring fælleshus, oprydning i værksted og småreparationer. Som regel spiser vi 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. Deltager man ikke på dagen, kan man udføre en opgave en anden dag, eller betale et gebyr.

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 rigtigt fine grønne omgivelser, og masser af udenomsplads. Og altid plads til gode initiativer fra andelshaverne, som fx fællesspisning.

Vi håber I bliver glade for at bo her. Bestyrelsen er altid klar til at svare på spørgsmål, hvis der er noget man er i tvivl om.

Mvh bestyrelsen for Jelsbuen

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 bestyrelsesmøde.

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.

Bestyrelsen sender alle vigtige beskeder ud gennem dette system. Derfor er det er obligatorisk for alle andelshavere at være tilkoblet systemet og læse beskederne. Information og beskeder kommer *ikke* ud via andre kanaler.

Jelsbuens fælleshus

Ønsker du at holde en privat fest i fælleshuset kan du leje fælleshuset. Det sker ved at booke via Probo. Bookningen gælder også den udendørs terrasse og legepladsen. Betalingen for brug bliver trukket via huslejen.

Generelt står Jelsbuens fælleshus til fri afbenyttelse, det vil sige at du uden at booke det, kan bruge det, når du har lyst. Du kan selvfølgelig kun bruge det uden at booke, 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. Også her gælder det, at man ikke spiller musik for åbne døre.

Se retningslinjer for brug af fælleshus og rengøringsliste på hjemmesiden og på væggen i fælleshuset.

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, så snart 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 fælles ting, fx fælleshusets terrasse, legehus og andet. Det gælder selvfølgelig for både værksted og redskabsskur, at man rydder op efter sig selv, og ikke bruger det til opmagasinering. Du kommer ind begge steder med dine husnøgler.

Vedligeholdelse af boligen

Helt overordnet har andelshaveren ansvar for at vedligeholde alt det indendørs og synlige i sin bolig, mens alt det udendørs eller skjulte er foreningens ansvar. Tag, tagrender, yderdøre, vinduer, mure, trapper/trappeafsats, altan, affaldsstativer og udendørs lamper og kloak er således foreningens ansvar. Det betyder, at man som andelshaver ikke må fjerne det, ændre i det, male det i andre farver eller udføre arbejder på det. Indendørs døre, vægge, skabe, borde, gulve, lofter, toilet, vask, radiatorer og termostater 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. (se især vedtægterne § 9 og dokumentet "vedligeholdelse").

Forandringer i boligen

Ønsker man at foretage forandringer inde i boligen, skal man spørge bestyrelsen om tilladelse og få en godkendelse *inden* man går i gang. Visse arbejder kræver også godkendelse fra kommunen og at det er udført af autoriserede håndværkere. *Det er altid andelshavers ansvar at gældende regler overholdes* (se vedtægterne § 10). Ved salg bliver andelshaver bedt om at dokumentere, at evt. ændringer er godkendte og lovlige.

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

Ja, så er det andelshavers 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 (dog ikke gulvvarme) samt varmeanlægget (varmeveksler) i skabet i gangen. (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.

Kloak

Stikledninger er foreningens ansvar. Ude i vejen er kloaken kommunens ansvar. Kontakt bestyrelsen.

Forsikring

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

Jelsbuens forsikringsselskab dækker kun i begrænset omfang skader inde i boligen, men fx dækkes skader på glas i døre og vinduer og skjulte rør. 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, så den ikke er højere end 1,80, dog senest d. 1. september. Se mere i husorden og vedtægter. Man må ikke fjerne hæk.

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 og lysthus skal godkendes af bestyrelsen og evt. kommunen 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/tag. (Jfr. Afbrændingsbekendtgørelsen bør en grill stå med 5 meters afstand til bygning med fast tag). Der skal altid tages hensyn til vinden, idet en stærk vind betyder øgede røggener og øget brandfare.

Fælles grønne områder

Vi har adgang til store grønne områder, og der står flere steder borde-bænke man må bruge. Der er også en del legepladser, både lokale, der tilhører de enkelte foreninger, eller en stor fælles, der hører under Grundejerforeningen Buerne. De grønne områder er enten Jelsbuens eller Grundejerforeningens ansvar og man må derfor ikke selv fjerne, beskære eller plante her uden bestyrelsens eller Grundejerforeningens tilladelse. Men man må gerne hjælpe til med at slå græsset langs vejen eller luge på gangstierne.

Parkering

Parkering er kun tilladt i de afmærkede båse. Det vil sige at det er forbudt at parkere udenfor båsene. Det skyldes at vejene er ret smalle, og udrykningskøretøjer og skraldebiler kan 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 i Jelsbuen har en

eksklusiv ret til at parkere. Det betyder i praksis, at man kan være nødt til at parkere på en anden p-plads, en den der er nærmest ens bolig. Kørsel med motorkøretøjer uden for vejen, fx på gangstierne langs husene, er selvfølgelig heller ikke tilladt.

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 i sit skur eller sin forhave, evt. på markerede p-plads.

Der er adgang til delebiler i buerne og der holder en Albertslund delebil fast i Milebuen og en i Abildgården. Jo flere delebilsbrugere vi er, jo flere delebiler vil have deres faste plads i buerne. Se mere på hjemmesiden www.albertslund-delebil.dk.

Spørgsmål vedrørende alle veje og p-pladser i Buerne koordineres og besluttet i Grundejerforeningen.

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 Jelsbuens tørrerum ved fælleshuset, 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, tekstilaffald og stort brændbart. Her er også en byttecentral.