

B E B O E R - V E J L E D N I N G

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO III

Kirkeleddet 324-358, 370-374,

3480 Fredensborg.

AB Dannebo 3

Affald.

Husholdningsaffald opdeles ikke.

Affaldet kommes i den (opdelte) sorte affaldsbeholder, der hører til hver husstand.

Aviser og blade lægges i aviscontaineren, der er opstillet mellem boligerne 334 og 336.

Flasker og glas opsamles i særlige flaskecontainere, hvoraf én er opstillet ved indkørslen til Dannebo 1 samt ved Super-Brugsen på Humlebækvej.

Storskrald, farligt affald og haveaffald kan IKKE afleveres i foreningen. Hertil benyttes kommunens containerpladser. Nærmeste genbrugsplads er Højvangen 25a. 5 minutters kørsel herfra. Genbrugspladsen har åbent 361 dage om året.

Forsikring.

Foreningens bygningsforsikring dækker en lang række af de skader, der kan opstå inde i og uden på boligen, herunder brand, ansvar, glas, sanitet, nogle rørskader og stormskade.

Forsikringsdækningen fritager ikke andelshaveren for vedligeholdelsespligten.

Opstår der en skade, anmelder andelshaveren selv denne til forsikringsselskabet og rekvirerer en skadesanmeldelse.

Forsikringsselskabet kan i den forbindelse være behjælpelig med at vurdere, om skaden er dækket af forsikringen.

Foreningens forsikringsselskab er **Gjensidige**. En eventuel skade skal omgående anmeldes på

Telefon mellem 8.30-16.00: 8818 6969
Akuttefon (døgnvagt) 16.00-08.30: 7022 5232

Vores assurandør hedder Johan Lemche, mobil: 4177 5302

Når skaden er anmeldt, underrettes bestyrelsen. Beboeren udfylder selv skades-anmeldelsen.

Desuden sørger andelshaveren for, at skaden bliver udbedret efter forsikringsselskabets anvisninger.

Hvis det drejer sig om skade på udvendig vedligeholdelse skal et medlem af bestyrelsen inddrages, før der iværksættes udbedringer.

Fælles arbejdsdage.

Foreningen afholder 2 årlige, fælles arbejdsdage. Der afholdes 1 arbejdsdag om foråret og 1 om efteråret. Hvis bestyrelsen finder det nødvendigt, kan der fastsættes færre eller flere arbejdsdage.

Arbejdsdagene varer normalt 4 timer inkl. Kaffepause.

Der afsluttes med en let frokost, som bekostes af foreningen.

AB Dannebo 3

Hvilke opgaver, der skal udføres på arbejdsdagene, fastlægges af bestyrelsen under hensyntagen til forslag fra andelshaverne.

Datoerne for arbejdsdagene fastsættes af bestyrelsen og offentliggøres på foreningens anden ordinære generalforsamling i året.

Andelshaverne har pligt til at deltage i arbejdsdagene.

De andelshavere, der er forhindret i at deltage på arbejdsdagen, afkræves en bod på kr. 300,- pr. bolig.

Beløbet opkræves sammen med betaling af førstkommande boligafgift af administrator. Ved eventuel manglende indbetaling henvises til paragraf 23.

Fællesarealer.

Foreningens fællesarealer er græsplæner og beplantede arealer på foreningens område, der ikke hører til de enkelte boligens private arealer.

Fællesarealernes beplantning skal bevares i henhold til Forslag af 20.04.1997. Generalforsamlingen fastlægger retningslinierne for ændringer i fællesarealerne. Forslag til justeringer af beplantede områder sendes til bestyrelsen.

Tvivlsspørgsmål om afgrænsning af private havearealer og fællesarealer skal altid forelægges bestyrelsen.

Se også afsnittet Fællesarealer, vedligeholdelse.

Ved husnumre 342-346 kan man udskifte planter/buske efter eget ønske ind mod det midterste fællesareal. Intet stykke må ryddes, uden at der samtidigt nyplantes for egen regning.

Planterne/buskene/væksterne må ikke være højere end 1,80m ud til fællesarealerne.

Af hensyn til græsslåning må der maksimum plantes indtil 30 cm fra græskanten.

Det samme gælder i hele bebyggelsen for de fællesareal-bede, hvor der oprindeligt var plantet klitroser, ildtorn og bøg.

Ved oprindelig bøgehæk, skal de 2 yderste rækker bøg bevares som hæk.

Langs husnumrene 324-340 er plantet hæk. Hækken er plantes 2,60 m ude, langs med muren, og den samlede længde ud fra muren må ikke overstige 3 m inklusive hæk. Hækken skal holdes i en højde af 1,60 m, når den er "opvokset".

Udfor brandmurene mellem husene skal der – af hensyn til eventuel græsslåning inde bag hækken – være en passage i hækken på 1,20 m. Hvis den enkelte bolig ikke ønsker græsslåning, kan man inden for hækken plante efter eget ønske og egen regning, men ingen vækster må blive højere end 1,80 m.

Hver andelshaver er ansvarlig for klipning af sin hækdel efter afblomstring af hensyn til frodig blomstring det følgende år.

AB Dannebo 3

Fællesarealer, Vedligeholdelse.

Det påhviler hver enkelt bolig at vedligeholde fællesarealer i henhold til generalforsamlingsvedtagelse 28.11.2005. (se efterfølgende afsnit).

Ved mangelfuld vedligeholdelse kan en andelshaver af bestyrelsen pålægges at udføre den inden en nærmere fastsat dato. Hvis vedligeholdelsen ikke er udført inden denne dato, kan bestyrelsen foranledige den iværksat for andelshaverens egen regning.

Græsplæner slås med foreningens plæneklipper.

Se også afsnittet Fællesarealer.

Vedligeholdelse af fællesarealer.

1. Opdeling af arealer i henhold til Tillægsplan til hver bolig.
2. Lugning: se oversigt side 5.

Det påhviler hver enkelt andelshaver at holde en del af foreningens fællesareal i henhold til aftalte plan, vedtaget af generalforsamlingen.

For at bestyrelsen kan kontrollere, at vedligeholdelsen foretages, skal lugning m.v. være tilendebragt:

Ultimo	uge 18
"	uge 24
"	uge 33
"	uge 40

Efter hver periodes slutning kan bestyrelsen – efter er varsel på få dage - foranledige, at de ikke lugede arealer luges af en gartner. Udgiften herfor vil derefter blive opkrævet sammen med den pågældende andelshavers boligafgift.

AB Dannebo 3

Dannebo III

Oversigt over den enkelte beboers ansvarsområde på fællesarealer.

Ved ANSVAR forstås at studse, luge og stikke kanter af.

På fælles arbejdsdage klippes alle hække på fællesarealer, hække ved stier mellem boligerne samt skråning på venstre side af maskinhuset.

Bolig 324. Har ansvar for bed mod sø samt bed ved udhus i samarbejde med bolig 326.

Bolig 326. Har ansvar for bed/hæk mod søen samt bed ved udhus i samarbejde med bolig 324.

Bolig 328. Har ansvar for hjørnebed ved egen bolig og bed ved sti mellem bolig 328 og 354.

Bolig 330. Har ansvar for 1/3 af bed mod Dannebo II-vej og hjørnebed ved egen bolig.

Bolig 332. Har ansvar for 1/3 af bed mod Dannebo II-vej.

Bolig 334. Har ansvar for 1/3 af bed/hæk mod Dannebo II-vej og hjørnebed ved egen bolig.

Bolig 336. Har ansvar for hjørnebed ved egen bolig.

Bolig 338. Har ansvar for bed ved flagstang.

Bolig 340. Har ansvar for bed ved og omkring egen boligs endegavl.

Bolig 342. Har ansvar for bed ved husgavl og hjørnebed ved egen bolig.

Bolig 344. Har ansvar for skråning på højre side af maskinhus.

Bolig 346. Har ansvar for bede ved husgavl og hjørnebed ved egen bolig.

Bolig 348. Har ansvar for bede ved husgavl og hjørnebed ved egen bolig.

Bolig 350. Har ansvar for bed ved sti mellem bolig 336 og 346.

Bolig 352. Har ansvar for hjørnebed ved egen bolig og for bed ved sti mellem bolig 330 og 352.

Bolig 354. Har ansvar for bede ved husgavl og hjørnebed ved egen bolig.

Bolig 356. Har ansvar for bed ved stien mellem bolig 334 og 348

Bolig 358. Har ansvar for bede ved bolig (gavl og trappeområdet).

AB Dannebo 3

Bolig 370. Har ansvar for hjørnebed ved egen bolig, halvdelen af bed langs fælleshuset samt halvdelen af bed overfor skraldespande i samarbejde med bolig 372.

Bolig 372. Har ansvar for hjørnebed ved egen bolig, halvdelen af bed overfor skraldespande, samt halvdelen af bed langs fælleshuset i samarbejde med bolig 370.

Egne hække, bede mm. ved egen bolig er andelshavers eget ansvar at vedligeholde.

Skulle enkelte beboere være i tvivl om deres arbejdsområder, er de velkomne til at kontakte bestyrelsen.

Venlig hilsen
Bestyrelsen, november 2019

AB Dannebo 3

Støj generelt

Der må ikke benyttes larmende maskiner til for eksempel græsslåning, hækkeklipping eller andre motoriserede maskiner på **søndage efter kl. 12.00**. Det opfordres i øvrigt til, at man tager hensyn til sine naboer, og har dæmpet adfærd når man befinder sig på terrassen.

Hække mellem boliger

Ønskes hækken plantet som skel mellem boligerne erstattet med hegn, skal de være af nedenstående type. Dette kan gøres uden ansøgning hos bestyrelsen:

Type: Dobbeltsidet klinkprofil
Materiale: Trykimprægneret
Farve: Natur eller mørkegrøn farvenr. RAL 6015
Højde: Max 1,80

Bestyrelsen vil ikke kunne godkende hegn af anden type.

Nyopsatte hegn langs vejen skal enten holdes i naturtræ eller males mørkegrøn. Se ovenstående farvenummer.

Ved renovering af bestående hegn kan man beholde nuværende farve. Hvis man derimod ønsker at renovere hegnet med maling, skal det ligeledes males mørkegrønt. Se ovenstående farvenummer.

Bestyrelsen vil være behjælpelig eventuelle spørgsmål.

Hegn og hække ud til vejen

Hvis der ud til vejen er opsat både hegn og hæk, skal hækken så vidt muligt have samme højde som hegnet, så der sikres et grønt præg ud mod vejen.

Fælleshus.

Fælleshuset tilhører foreningen og ejes derfor af andelshaverne i fællesskab.

Andelshaverne kan frit benytte huset til interne arrangementer, hvor andre andelshavere i foreningen frit har adgang. Derudover kan fælleshuset mod betaling udlejes til andelshaverne til arrangementer af privat karakter.

Ved udlejning mod betaling er det et krav, at lejeren både skal stå som arrangør og være deltager i arrangementet.

Udlejning sker ved henvendelse til Grethe Nielsen, på tlf. 4848 3733.

Der betales en leje på 300 kr. pr. lejeperiode.

Fælleshuset kan udlejes eksternt til ikke støjende arrangementer som f.eks. generalforsamlinger, møder osv. Lejen for eksterne arrangementer er kr. 800 pr. lejeperiode. Udlejning sker ligeledes ved henvendelse til Grethe Nielsen.

AB Dannebo 3

Lejeren har pligt til at dække udgifter til mangler og skader opstået i lejeperioden. Grethe Nielsen skal gøres opmærksom på mangler/skader opstået i lejeperioden

Fælleshuset bør reserveres i god tid. Huset er kun til lejerens disposition i lejeperioden. Derfor kan der ikke stilles mad- og drikkevarer, ekstra møblement m.v. i fælleshuset før udlejningsperioden begynder.

Ved udlejning kan nøgle til fælleshuset afhentes hos den ansvarlige for Fælleshuset. Beløbet for leje indsættes på foreningens bankkonto **Nordea Bank konto nr. 2216 0748 185 763** senest dagen før afhentning af nøgle.

Af hensyn til foreningens øvrige beboere må der ikke være musik og støj, der kan høres uden for fælleshuset, efter kl. 24.00.

Når lejeperioden er afsluttet, skal fælleshuset og dets inventar – samt om nødvendigt – arealerne omkring fælleshuset være ryddet og rengjort. Vinduer skal være lukket og døre aflåst. Rengøring og oprydning skal være tilendebragt i lejeperioden. Skader og mangler, som lejeren er bekendt med, meddeles til Grethe Nielsen ved aflevering af nøglen til fælleshuset.

Udlån af inventar til private boliger må kun ske ifølge aftale med Grethe Nielsen, og skal returneres straks efter brug.

Husdyr.

Ifølge foreningens vedtægter er det tilladt at holde 1 hund og 1 kat samt almindelige husdyr under forudsætning af, at det ikke er til gene for de øvrige beboere.

Hunde skal føres i snor på Dannebo III's område.
Efterladenskaber skal samles op.

Nøgler.

Til hver bolig hører: 3 nøgler til boligen.
1 nøgle til postkassen
1 nøgle til maskinhuset.

Ved fraflytning kontrolleres, at dette antal nøgler er til stede. Fremskaffelse af manglende nøgler bekostes af den fraflyttende andelshaver.

Se også afsnittet Salg af bolig.

Maskinhus (redskabsskur).

Foreningen har et maskinhus, der er placeret over for fælleshuset på gæsteparkeringspladsen. Huset benyttes til opbevaring af foreningens plæneklipper, buskrydder, haveredskaber, trillebør, værktøj m.v. Desuden er der et arbejdsbord med skruetvinge.

Til hver bolig i foreningen hører der en nøgle til maskinhuset.

AB Dannebo 3

En del af inventaret kan udlånes til beboerne, ligesom arbejdsbordet kan benyttes af beboerne. Foreningen har bl.a. trillebør og stiger, som kan udlånes.

Udlån sker ved at beboerne selv henter redskaberne i maskinhuset, og stiller tilbage efter endt brug.

Trailer

Foreningen har en trailer som beboerne kan låne gratis. Det foregår således, at man skriver sig på listen som ligger i maskinhuset med navn og dato for udlån. Her hænger også en nøgle til trailer-låsen. Traileren skal være låst når den ikke er i brug, og sættes tilbage i den stand den blev afhentet. Nøglen hænges tilbage i maskinhuset. Evt. fejl eller mangler efter brug skal omgående oplyses til Egon Andreasen, Kirkeleddet 326.

Parkering af motorkøretøjer.

Til hver bolig hører én parkeringsplads. Pladsen er så vidt muligt placeret ud for boligen.

Gæsteparkering samt parkering af ekstra køretøjer henvises til foreningens gæsteparkering.

Det er **IKKE** tilladt at parkere på vendepladserne eller grønne områder.

Salg af bolig.

I god tid før den ønskede salgsdato underrettes bestyrelsen om, at boligen ønskes solgt. Underretningen sker skriftligt på en særlig standardformular.

Andelshaveren udarbejder en skriftlig opgørelse, rum for rum, over eventuelle forbedringer samt løsøre som ønskes overtaget af køber. Værdien sættes til anskaffelsesprisen, og anskaffelsesåret tilføjes. Regninger eller anden dokumentation vedlægges. Opgørelsen gives til bestyrelsen.

Besigtigelse af boligen med henblik på at vurdere forbedringer og løsøre sker i henhold til vedtægternes § 16. Vurderingen foretages på grundlag af den af andelshaveren udarbejdede opgørelse af en syn- og skønsmænd. Synsmandens vurdering er bindende for alle parter. Synsmandens honorar for vurdering deles ligeligt mellem køber og sælger.

På grundlag af andelsværdien samt synsmandens vurderingsrapport fastsætter bestyrelsen boligens højeste salgspris, og administrator udskriver slutseddel. Salgsaftalen skal altid udarbejdes af administrator.

Højeste salgspris er summen af andelsværdi samt værdi af forbedringer og evt. løsøre. Vurderingsrapport samt udkast til salgsaftale udleveres til sælger og køber samt evt. ejendomsmægler.

AB Dannebo 3

Køber kan ifølge andelsboligforeningslovens § 10, stk. 1 ikke forpligtes til at overtage almindeligt løsøre i boligen. Af vurderingsrapporten vil det fremgå, hvilket inventar der er almindeligt løsøre.

Inden salgsaftalens indgåelse udleverer bestyrelsen et eksemplar af samtlige lovpligtige papirer. Endvidere gøres køber bekendt med prisfastsættelsen samt de øvrige forhold, der er nævnt i vedtægternes § 17, stk. 1.

Bestyrelsen skal godkende køber samt alle vilkår for overdragelsen. Aftalen om salg indgås ved sælgers og købers underskrift på salgsaftalen. Det sker ved at bestyrelsen udfærdiger en påtegning om godkendelse på salgs-aftalen.

Bestyrelsen kan fastsætte andre særlige vilkår, der skal gælde for overdragelse af boligen.

I overensstemmelse med almindelig gældende bankpraksis skal der stilles en bankgaranti ved underskrivelse af salgsaftalen. Bankgarantien frigives 4. hverdag før overtagelsen til foreningens konto nr. 2216 0748 185 763 i Nordea Bank med orientering til bestyrelsen.

Køber indbetaler beløbet svarende til købsprisen til foreningens konto nr. 2216 0748 185 73 i Nordea Bank 8 hverdage før overtagelses-dagen med orientering til bestyrelsen. Foreningens administrator tilbageholder et beløb på kr. 50.000 fra sælger til dækning af evt. fejl/mangler o.a. Denne konto afregnes overfor sælger 21 dage efter overtagelsen af andelen.

Restkøbesummen overføres jfr. ABF's standardformular til sælger 4 dage efter overtagelsen af andelen til købere.

På overdragelsesdagen eller på et andet tidspunkt aftalt mellem bestyrelsen samt køber og sælger, besigtiges boligen af bestyrelsen. Både køber og sælger bør være tilstede ved besigtigelsen, hvorunder også boligens vedligeholdelsesstand fastsættes. Bestyrelsen aflæser el- og vandmålere. Varmemåler vil blive aflæst af Ejerlavet, som bestyrelsen informerer om dato for fraflytning.

Ifølge vedtægternes § 10, stk. 1 påhviler boligens indvendige vedligeholdelse andelshaveren. Ved fastsættelse af boligens vedligeholdelsesstand vil det dog være et hovedprincip, at alt, hvad der kan udbedres ved maling, tapetsering, lakering og afvaskning samt mindre huller efter billedophæng, lamper m.v., ikke kan regnes for egentlige mangler, men overtages af køber som beset. Der kan derfor ikke fradrages i salgsprisen med henvisning til sådanne mangler efter vedtægterne.

For arbejdet i forbindelse med salg af bolig afkræver foreningen et gebyr på kr. 3.000,00 samt 1.000 kr. til administrator til dækning af salgsarbejde – udfærdigelse af salgspapirer – besigtigelse af bolig m.v. – betalt af sælger.

Den 31/12 aflæses de enkelte boligens vandmålere af bestyrelsen. Boligens vandforbrug sammenholdes med det indbetalte á conto beløb. En evt. difference opkræves af administrator eller tilbagebetales til andelshaveren i begyndelsen af det efterfølgende år.

Ved salg af boligen tilbageholdes et skønnet beløb for vandforbrug i årets løb. Endelig afregning finder sted ved foreningens samlede vandafregning i begyndelsen af det efterfølgende år.

AB Dannebo 3

Andelshaveren har vedligeholdelsespligten overfor vandmåleren, og har derfor pligt til at tilse, at vandmåleren fungerer korrekt.

Se også afsnittet Salg af bolig.

Vedligeholdelsespligt, boligens vedligeholdelse.

Ifølge vedtægternes § 10 påhviler al vedligeholdelse inde i boligen andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer.

Alle forsyningsledninger, varmemåler, vandmåler, radiatorrør etc., der er synlige inde i boligen, hører derfor til andelshaverens egen pligtige vedligeholdelse.

Andelshaveren har også vedligeholdelsespligt over for gulve, køkkenborde og -skabe, el-installationer.

Ifølge vedtægternes § 10 påhviler al vedligeholdelse på fælles forsyningsledninger, udvendige døre og vinduer samt øvrige udvendige bygningsdele foreningen. Det gælder også vedligeholdelsen af forsyningsledninger på boligens loft.

Grænsen mellem hvilke forsyningsledninger m.v., der vedligeholdes af foreningen og hvilke andelshaveren er pligtig at vedligeholde, bestemmes af deres synlighed inde i boligen. (Se tegningerne bagpå). I øvrigt henvises til vedtægternes § 10.

Udvendig vedligeholdelse af døre og vinduer og træfacader påhviler fremover den enkelte andelshaver. Dog indkøber foreningen maling der udleveres "gratis" hvert 5. År.

Andelshaverne skal herefter selv foretage maling af husene inden udgangen af september måned det pågældende år.

Bestyrelsen kan forkorte/forlænge denne frist, såfremt særlige forhold taler herfor.

Hvis arbejdet ikke udføres inden for fristen, rekvirerer bestyrelsen maler til at udføre arbejdet, hvorefter udgifterne vil blive opkrævet hos den pågældende andelshaver sammen med boligafgiften.

Det er tidligere blevet vedtaget at give tilladelse til boligerne på 79m² til at erstatte vindue i soveværelse/stue på bagsiden med en dør.

Tilsvarende gives der tilladelse til at bolig nr 372 isætter dør ved siden af vindue på bagsiden af huset.

Boligerne på 96,7m² i bebyggelsen midterrække gives principiel tilladelse til at udskifte venstre vinduesfag i køkken med dør.

Tilladelser gives kun såfremt der isættes samme type døre med glasparti som de eksisterende.

AB Dannebo 3

Ekstra cykelskur

01.

Bestyrelsen har udarbejdet et forslag til beliggenhed af cykelskur på den enkelte andelshavers grund. Skuret kan ligge enten i det ene eller andet hjørne ved hæk/rækværk. Placering for den enkelte andelsbolig er udleveret til andelshaveren samt indsat i boligmappen for det enkelte hus.

02.

Bestyrelsen har vedtaget at både type I og II kan opføres således at man får enten direkte indgang eller side indgang til cykelskuret. Typerne er udleveret til de enkelte andelshavere på generalforsamlingen.

03.

Farven på skuret skal være samme farve som på vores redskabskure, nemlig ral farve 6015 mørkegrøn.

Såfremt andelshaveren ønsker at opføre et cykelskur skal dette meddeles til Bestyrelsen og ligeledes skal der gives meddeles om færdiggørelse, således at et bestyrelsesmedlem kan kontrollere at cykelskuret er opført i.h.t. gældende regler.

I bolig nummer 372 er der givet tilladelse til at cykelskuret kan opføres på østsiden af huset mod nabo I 370.

Andelshavere og øvrige beboere har pligt til at gøre sig bekendt med indholdet i beboervejledningen samt at overholde de regler, der er angivet i den.

Denne udgave af beboervejledningen er ajourført i henhold til de beslutninger, der blev vedtaget på foreningens ordinære generalforsamlinger i marts 1996, april 1997, marts 1999, december 1999, marts 2004, april 2007, november 2009 og november 2011, November 2015, marts 2017.

Godkendt på generalforsamling november 2019.



Marianne Mouritzen
Formand



Stephen Donso
Bestyrelsesmedlem



Karl-Marinus Kristensen
Bestyrelsesmedlem



Sille Pinborg
Næstformand



Inger Hulkvist
Bestyrelsesmedlem