

Velkomstskrivelse for nye andelshavere i

Andelsboligforeningen Viemosehus

Viemosevej 64 - 2610 Rødovre

Indholdsfortegnelse

1.	Velkommen.....	2
2.	Historie	2
3.	Generalforsamling.....	2
4.	Bestyrelsen.....	3
5.	Husleje, varme og vand	3
6.	Vedligeholdelse.....	4
7.	Regnskab	4
8.	Andelsværdi	4
9.	Havearbejde	5
10.	Redskabsskur	5
11.	Snerydning	6
12.	Affald.....	7
13.	Fælles- versus privatareal	8
14.	Tørrestativ	9
15.	Antenne forhold	9
16.	Parkering.....	9
17.	Beboelsen.....	10
18.	Naturgasfyr	10
19.	Husorden.....	11
20.	Fælleslokale	12

Andelsboligforeningen Viemosehus

Viemosevej 64 – 2610 Rødovre

1. Velkommen

Hermed bydes du/I velkommen til Andelsboligforeningen Viemosehus.

Denne velkomstskrivelse er skrevet i et forsøg på at besvare de fleste af de almindelige spørgsmål fra nye andelshavere efter indflytningen. Da denne skrivelse nok ikke besvarer alle spørgsmål, er du/I altid velkommen hos bestyrelsen.

Informationerne i dette dokument kan altid ændres af bestyrelsen eller på en generalforsamling, som beskrevet i vedtægterne.

Skulle du/I finde fejl eller mangler kan forslag afleveres til bestyrelsen.

2. Historie

Oprindeligt tilhørte Andelsboligforeningen Viemosehus' grund nabovillaen, som blev ejet af handelsgartner Carl Danfeldt og opført i 1935. Jorderne omkring villaen blev frastykket i 1940'erne og 1950'erne, til de villakvarterer som nu eksisterer. Villaen og grunden blev overdraget til Rødovre Kommune i 1970. Fra 1974 blev villaen benyttet som forsamlingshus for foreninger i Rødovre, men blev fra 1983 udlejet som kontor til erhverv. Kommunen valgte i 1990 at sælge villaen, og udstykke grunden til en selvstændig andelsboligforening. I denne forbindelse blev der udformet lokalplan nr. 39, som blandt andet indbefatter at andelsboligerne skal respektere villaens stil og beplantningen i området (træerne skal eksempelvis blive stående).

Andelsboligforeningen Viemosehus blev stiftet på den stiftende generalforsamling den 22. oktober 1991, hvorefter selve byggeriet startede. Den 20. marts 1992 blev der afholdt rejsegilde, hvor blandt andet Rødovres borgmester Per Møller, bygherre Egon Bruun og arkitekt Ole Jensen deltog. Indflytningen i lejlighederne skete officielt den 1. maj 1992.

3. Generalforsamling

Generalforsamlingen afholdes typisk i marts eller april måned, i fælleskælderen. Indkaldelse og dagsordenen udsendes så de følger vedtægterne.

4. Bestyrelsen

Det er bestyrelsen som tegner foreningen udadtil. Dette betyder, at de enkelte andels-havere skal henvende sig til bestyrelsen, hvis det vedrører andelsboligforeningen, f.eks. indkøb af haveredskaber eller rekvirering af håndværkere til reparationer på bygningerne. Bestyrelsen holder 10 – 12 møder årligt, hvor emner afleveret til bestyrelsen drøftes.

5. Husleje, varme og vand

Husleje udgør pt. 5.850,xx kr. pr. måned (hvor xx er lejlighedsnummer 01-16).

Aconto varme udgør pt. 550,00 kr. pr. måned.

Aconto vand udgør pt. 300,00 kr. pr. måned.

Indbetaling

Den samlede månedlige indbetaling udgør derfor pt. 6.700,xx kr. pr. måned (hvor xx er lejlighedsnummer 01 til 16). Indbetalingen skal senest være registreret den 5. i pågældende måned på foreningens konto, dvs. indbetaling for august senest den 5. august.

Indbetalingen sker til Andelsboligforeningen Viemosehus konto i Nykredit Bank

Konto 8117 1828813 Nykredit Bank, Rødovrevej 108, 2610 Rødovre

Varme og vand afregning

Varme og vandregnskabet løber fra 1. maj til 30. april efterfølgende år (eksempelvis 1. maj 2016 til 30. april 2017). Der benyttes Brunata til aflæsning af både varme og vand forbruget, som forgår i starten af maj hvert år. Vandforbruget måles på både det kolde og varme vand, målerne er placeret i bunden af skabet i entreen. Varmeforbruget beregnes ud fra målerne på radiatorerne samt mængden af varmt vand. Den endelige afregning for vand og varme foregår typisk i august, hvor der enten tilbagebetales eller der skal efterbetales et beløb, afhængig af den samlede á conto indbetalingen og forbrug.

El

Afregnes separat af de enkelte lejligheder til Dong, ud fra måleren som sidder i det udendørs målerskab, placeret ved siden af hoveddøren til bygningen.

Denne afregning har ikke noget med Andelsboligforeningen Viemosehus at gøre (bortset fra afregning fra fælleskældereren som deles ud på andelshaverne).

6. Vedligeholdelse

Det er op til den enkelte andelshaver at vedligeholde lejligheden indvendig. Dette indbefatter eksempelvis at male vinduerne indvendigt (træet og ikke glasset, naturligvis!) og give træolie på den udvendige træliste ved den franske altan (for første sals vedkommende). Der skal naturligvis også holdes øje med lejligheden generelt, eksempelvis med fugtskader, så de kan blive ordnet hurtigst muligt.

Andelshaverne har også pligt til at sørge for vask af trapper/opgang, samt at andelshaverens terrasse og området omkring fremstår pænt.

7. Regnskab

Der udarbejdes et årsregnskab, som følger kalenderåret. Da Andelsboligforeningen Viemosehus er et statsstøttet byggeri, bliver regnskabet revideret af en statsautoriseret revisor. Regnskabet udarbejdes af kassereren, og fremlægges af bestyrelsen/revisor på generalforsamlingen, sammen med budgettet for det kommende år.

8. Andelsværdi

I forbindelse med regnskabet beslutter generalforsamlingen også hvilken andelsværdi der skal gælde indtil næste generalforsamling, som dog skal ligge inden for lovens rammer.

I forbindelse med overtagelse af en lejlighed, vil der ske et fratæk for skader og manglende vedligeholdelse og pålægges et tillæg for forbedringer (eksempelvis trægulv eller nyt køkken). Fratæk og tillæg følger de gældende afskrivningsregler. Såfremt den nye ejer ønsker at overtage nogle løsøre (eksempelvis vaskemaskine) tillægges dette. Udregningen af ovenstående forbedringer mv. udregnes af en ekstern ekspert.

9. Fællesarbejde

For at begrænse udgifterne i Andelsboligforeningen Viemosehus, forsøger vi så vidt muligt, at udføre så meget arbejde som muligt. Det kan være klipning af hæk, rensning af tagrender for nåle og blade (både skure og blokke), småbeskæring af buske og træer, rensning af bede, sammenrivning af blade, malerarbejde og lignende. Større beskæringer må kun ske efter aftale med bestyrelsen.

Der afholdes derfor typisk op til 8 fælles arbejdsdage om året. Arbejdsdagene ligger om søndagen, typisk i tidsrummet 9.00 til 13.00. Som oftest vil der blive starter med fælles morgenmad, hvor opgaverne vil blive fordelt. Det er bestyrelsen, der beslutter, hvilke opgaver som skal udføres.

Ud over det fælles arbejdet, skal samlingen også betragtes som et socialt arrangement, hvor vi alle lærer hinanden lidt bedre at kende. Det er derfor vigtigt at alle møder op.

Datoerne for arbejdsdagens vælges af bestyrelsen, og mindst en person fra hver lejlighed er forpligtigede til at møde op (alle opfordres dog til at deltage).

Er der andelshavere, som ikke er i stand til at deltage, kan der enten udføres et stykke arbejde en anden dag. Udføres der ikke et af bestyrelsen godkendt arbejde, skal der indbetales et beløb fastsat af bestyrelsen (januar 2017 er dette beløb kr. 500). Kan man ikke selv udføre havearbejde, så må venner eller familie gerne udføre arbejdet for en. Deltager man ikke meldes afbud i god tid, af hensyn til fordelingen af opgaver, samt indkøb af morgenmad.

Udover havedagene bør alle deltage i den almindelige vedligeholdelse af haven, såsom at slå græs, ordne bedene med blomster, feje stier og fortøve, fjerne blade/nåle osv. Vi ønsker alle, at haven er så flot som muligt.

10. Redskabsskur

Foreningen har et redskabsskur, som er placeres inde blandt træerne mod nabovillaen. Indgangen til redskabsskuret er langs den ene side ved skuret ved blok 64 C. Have-redskaberne er til fællesbenyttelse, både til brug for den fælles have, men også til privat brug. Skulle et redskab gå i stykker under brug, siges dette til bestyrelsen, som vil foranledige, at det bliver repareret eller indkøbt et nyt redskab. Er der mangler siges dette også til bestyrelsen, som vil foranledige, at der bliver indkøbt de fornødne redskaber. Redskaberne skal rengøres efter brug inden de sættes ind i redskabsskuret. Redskaber må ikke fjernes fra foreningen.

11. Snerydning

Andelsboligforeningen Viemosehus har ansvaret for, at der er ryddet for sne og saltet, såfremt det er glat i tidsrummet 6.30 til 22.00. Der skal ordnes på fortovene mod Viemosevej og Moseholmene, parkeringspladsen og indkørslen samt på stierne mellem blokkene. Pligten til at stå for dette, forløber efter udsendt sneplan, der uddeles inden sneperioden. Som sædvanligt er det alle som har ansvaret for, at området er ordnet for sne og saltet.

Samtidigt skal det også præciseres, at snerydning og saltet også indbefatter at sne skal fjernes før der saltes, hvis dette vurderes nødvendigt.

Det er i alles interesse, at foreningen ikke skal stå til ansvar for personer som kunne komme til skade på grund af manglende snerydning og saltning.

I sæsonen 2016-2017 er der aftalt en ordning, hvor en andelshaver har påtaget sig at udføre hovedparten af snerydning morgen og aften.

12. Affald

Til hver blok er det opsat 3 affaldscontainere til fælles benyttelse for blokken. Affaldscontainerne er beregnet for den daglige renovation og skal sorteres:

- **Bioaffald** – hver uge - poser til bioaffald uddeles af kommunen (poser 2 x årligt)
- **Restaffald** - hver uge (batterier lægges ovenpå denne)
- **Plast**
- **Papir**

Der er også containere til:

- **Haveaffald** – afhængig af årstid (hver uge om sommer)
- **Glas** – hver 8. uge
- **Metal** – hver 8. uge

Som andelshaver skal du være behjælpelig med, at køre haveaffald ud på vejen og sørge for at containerne kommer retur, når de er tømte. Det samme gør dig gældende for containere med glas og metal

Storskrald – alle ulige uger- afhentes mandag.


Andet storskrald afhentes hver anden uge og sættes ud på Moseholmene langs hækken på fortovet - tidligst søndag eftermiddag. Affald skal være bundtet eller i gennemsigtige plastposer. Man skal også være opmærksom på at affald ikke er skærmet (dvs. dyr kan få færden af eventuelle madrester og at andre der kommer forbi på vejen kan tage tingene).

Vigtigt:

Storskrald inkluderer ikke byggematerialer, malerbøtter, olie o.l. som skal afleveres på genbrugspladsen (i Rødovre - Valhøjs allé 182, i Herlev Marielundvej 49), hvor der også kan afleveres affald, som man ikke ønsker at have stående i for eksempel sit skur indtil om søndagen.

Andelsboligforeningen Viemosehus

Viemosevej 64 – 2610 Rødovre



RØDOVRE KOMMUNE
Selvbetjening

TØMMEKALENDER [UDSKRIV SIDEN](#) 

[Vis månedskalender](#)

JAN - DEC 2017

BEHOLDER	TØMMEORDNING	PLACERING
1 stk. 240 L - Metal og Glas	D 4. uge onsdag skel	Viemosevej 64D, 2610
1 stk. 240 L - RESTAFFALD	Mandag stand	Viemosevej 64D, 2610
1 stk. 240 L - MADAFFALD	Mandag stand	Viemosevej 64D, 2610

VIEMOSEVEJ 64 D
2610 RØDOVRE

TILMELDT TIL ADRESSEN ▼

- [Metal og glas](#)
- [Restaffald](#)
- [Bio](#)
- [Plast og papir](#)
- [Haveaffald](#)

Er du i tvivl om datoerne, så går ind på Rødovre kommunes hjemmeside (rk.dk) og søg efter oplysningerne. På samme hjemmeside kan du finde affaldshåndbogen, som forklarer, hvad du må sætte ud osv.

13. Fælles- versus privatareal

Til hver bolig er der knyttet et skur samt en terrasse - det øvrige areal er at betragte som fællesareal. Det er tilladt, at benytte tre forskellige typer fliser – andre fliser kræver bestyrelsens godkendelse.

Der må ikke foretages ændringer såsom at udvide terrassen, opsætte markiser, opsætning af flere plankeværk eller hæk omkring terrassen for at ”lukke” den inde, uden at bestyrelsen først har givet sin accept.

Der må godt sættes blomster og lave/små buske op ved terrassen, så længe det ikke kommer til at virke som en indhegning. Bestyrelsen kan til en hver tid forlange at beplantning fjernes omgående på andelshaverens egen regning, hvis bestyrelsen finder at det bliver for voldsomt.

Fællesarealet må benyttes af alle, men der henstilles til, at man ikke generer de andre andelshavere ved at sætte sig lige uden foran deres vinduer, terrasse eller lignende.

Hverken lofterne ovenpå boligerne eller på skurene hører til lejlighederne, og er derfor ikke beregnet som et ekstra pulterkammer. De skal derfor stå tomme pga. fugtproblemer og brandsikkerhed.

14. Tørrestativ

Hvis behovet er tilstede, kan tørrestativ lånes af foreningen.

15. Antenne forhold

Der er antennestik i de enkelte lejligheder, placeret i stuen på væggen mod køkkenet. Der er radio og TV antenne udtag. Foreningen har en fælles parabol, der er placeret på skuret ved blok D.

Parabol

Hvis en andelshaver ønsker at gøre brug af parabolstik – skal andelshaveren selv tilkøbe en pakke f.eks. Viasat, bokser eller andre udbydere.

16. Parkering

Til hver andelsbolig er der knyttet en parkeringsplads. Det anbefales, at man så vidt muligt benytter sin egen parkeringsplads, uden at det dog bør være et problem, hvis man bliver nødt til at holde på en anden plads.

Vi deler parkeringsplads med villaen i nr. 62, som har 10 pladser, markeret med deres navn. Det opfordres til at andelshaverne kun at benytte disse pladser i særlige tilfælde. Da naboen hovedsageligt kun bruger parkeringspladserne på hverdage og i dagtimerne, kan gæster til andelsboligforeningen selvfølgelig benytte pladserne om aftenen og i weekenden, til gengæld må vi udvise tilsvarende fleksibilitet om dagen.

Bilvask på parkeringspladsen må ikke foregå med vandslange, men skal foregå med vand fra spande.

17. Beboelsen

Beboelsen består af 4 blokke, hver med 4 lejligheder. Der ligger to i stuen, og to på første sal. Alle lejligheder er lige store, og er næsten ens opbygget. De to væsentligste forskelle er, at halvdelen af lejlighederne er spejlet i forhold til den anden halvdel (TV versus TH), og at stuelejlighedernes stuedøre åbner udad til terrassen, hvorimod første sal har fransk altan i stuen.

Skuret til hver lejlighed er omkring 4 m². Lejlighederne er normeret til 82 m², men dette inkluderer vægge og del af opgangen, så den reelle beboelsesplads er omkring 64 m².

Rumfordelingen er ca.

Soveværelse	272 x 392	10,7 m ²
Værelse	223 x 392	8,7 m ²
Entre	195 x 333	6,5 m ²
Badeværelse	162 x 250	4,0 m ²
Køkken	235 x 250	5,9 m ²
Spisekrog	235 x 280	6,6 m ²
Stue	536 x 408	21,9 m ²
I alt		64,3 m ²

Loftet på hver blok er opdelt i 3 separate rum, hvorfor der er 3 loftlemme. De 3 loftlemme er henholdsvis placeret i trappeopgangen, samt i entreen de to førstesals lejligheder.

18. Naturgasfyr

Lejligheder opvarmes med naturgas. Der er separat naturgasfyr i hver blok, som er placeret under trappen. I blok D i køkkenet i kælderen.

Det er op til beboerne i de enkelte blokke at sørge for at der er vand på naturgasfyret. Vandet fyldes på ved at dreje på håndtaget under fyret. På selve naturgasfyret er der en viser, som skal stå i det hvide område omkring 2.

Det er muligt at slå naturgasfyret om mellem vinter og sommer stilling. Naturgasfyret bør stå i sommer stilling i juni til august, afhængig af vejret, da dette spare blokken for cirka 1.000 kr. i spild varme. Omskiftningen sker ved at dreje omskifteren på fyret mellem vinterstilling (ligner et snefnug) og sommerstilling (ligner en sol).

19. Husorden

1. “Fælleslokalet” må kun benyttes af beboerne. For samtlige arrangementer gælder at disse skal aftales/være tilladt af bestyrelsen/formanden.
 2. Det er ikke tilladt at have ting stående på trapper og i gangene, såsom affaldsposer, til gene for andre beboere.
 3. Cykler og andre større ting skal stilles i de dertil indrettede udhuse og cykelstativer.
 4. Efter mørkets frembrud er støj på fællesarealerne ikke tilladt.
 5. Boldspil op af husmure er ikke tilladt.
 6. Hundehold må ikke forefindes.
 7. Lyd fra musikanlæg, tv, og lign. skal dæmpes til et minimum på hverdage og søndage kl. 22.30. Der skal generelt udøves en adfærd som giver mindst mulig gener for de øvrige beboere.
 8. Brug af vaskemaskiner og lign. mellem kl. 22.00 – 06.00 er ikke tilladt.
 9. Rengøring af opgange:
 - 1. sal holder trappe plus repos.
 - Stuen holder indgangspartiet.
- Der kan med fordel laves aftaler i den enkelte blok, således at alle andelshavere på skift f.eks. vasker hele arealet (det kan f.eks. være en gang om ugen).
10. Fodring af fugle må kun finde sted på fuglebræt eller som ophængte kugler. Vilde/tilløbende katte må ikke fodres.

20. Fælleslokale

Fælleslokalet som er placeret i kælderen under blok 64 D, er til fælles benyttelse. Det aftales altid på forhånd med formanden eller en anden af bestyrelsen udvalgt, at man skal bruge fælleslokalet, så der ikke er flere som ønsker at benytte det samtidigt. Såfremt der ikke er andre, som skal benytte fælleslokalet, kan andelshaverne også låne borde, stole, bestik, glas, tallerkener, kaffekopper osv.

Det koster et af bestyrelsen ansat beløb at låne lokalet (januar 2017 - kr. 200,00).

Ordensreglement for fælleslokale

1. Brug i størst mulig omfang den udvendige trappe - når gæsterne kommer.
2. Lejer/låner skal låse hoveddøren - når sidste gæst er ankommet.
3. Undgå støj - hold derfor alle døre til opgangen lukket.
4. Brug udvendig trappe når gæsterne går.
5. Undgå høj musik og støjende adfærd efter midnat.
6. Rummene er brugerens ansvar, og skal afleveres rengjort og evt. fejl og mangler meddeles bestyrelsen.
7. Støjende adfærd på området kan medføre forbud.
8. Lån/leje af lokalerne aftales med formanden eller en af bestyrelsen udvalgt.