



VELKOMMEN TIL
Andelsboligforeningen

Marklodden

Pr. 11/12 2007

A/B Marklodden blev opført 1984-1986 af Boligfonden BIKUBEN, som det tredje af fem boligområder på Kratvejsarealet.

Andelsforeningen består af 50 boliger fordelt på 4 størrelser i 1 eller 1½ plan.

Herudover er der et fælleshus samt skur til maskiner af fælles drift, hvilket indebærer både rettigheder, fordele og forpligtelser.

Fællesfaciliteterne er en del af vores andel.

OBS! Læs venligst husorden.

Ledelsen

Foreningen er selvadministrerende og styres af bestyrelsen samt af de 2 udvalg:

- fælleshusudvalget og
- udeudvalget

ud fra beslutninger truffet på ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.
Sammensætning/organisering af

- Bestyrelsen
- Fælleshusudvalget
- Udeudvalget

Fremgår af løsblade bagest i velkomstmappen

Belåning

Foreningen er finansieret med indeksregulerede kontantlån til støttet andelsboligbyggeri, som vi er fritaget for at betale rente af. Foreningen har herudover et nedsparingslån – afdragsfrit i 10 år (fra 2001).

Fællesarealer uden for foreningen

A/B Marklodden ejer og driver i samarbejde med vore naboforeninger store arealer, der er udlagt som grønne områder.

Boligafgiften

Boligafgiften fastsættes på den ordinære generalforsamling i oktober på grundlag af et budget fremlagt af bestyrelsen.

Grundpakke til kabel-TV er indeholdt i boligafgiften. Ønskes mellempakke eller fuldpakke, rettes henvendelse til YouSee – en del af TDC.

Andelsværdier

På den ordinære generalforsamling i oktober besluttet andelsværdien ud fra de principper, der er fastlagt i andelsboligloven.

Værdien er gældende til næste generalforsamling.

Venteliste/Interesseliste

Se retningslinier på løsblad bagest i velkomstmappe.

Salg

Når andelen skal sælges vurderes forbedringer på vegne af køber og sælger af Munch, statsautoriseret ejendomsmægler og valuar, MDE.

Sælger kontakter selv Munch og sørger for, at aut. el-installatør og VVS-installatør foretager El-tjek og VVS-tjek.

Se i øvrigt "køreplan for salg" på løsblad bagest i velkomstmappe.

Boligen udbydes til salg via intern venteliste. Er der ingen interne købere, kan sælger frit vælge køber og afhænde boligen til den fastsatte maksimumpris. jf. foreningens vedtægter §13 stk. 2.

Fælleshus og det sociale samvær

Fælleshuset kan principielt bruges til alt. Fx private fester eller sammenkomster for større og mindre grupper fra bebyggelsen samt møder og hobbybetonede aktiviteter så som gymnastik, kortspil m.m. Der er faste traditioner for Nytårskur, Fastelavn, Skt. Hans og fælles arbejdsdage for hele bebyggelsen.

Huset er beregnet til 60 personer.

I fælleshuset findes stereoanlæg, TV og kombineret DVD/video. Der afholdes arrangementer ved TV-udsendelser af fælles interesse som fx OL, VM el.lign. Omkring TV-aftener gælder samme regler som for lån af fælleshuset.

At **låne** fælleshuset betyder, at man kan være uforstyrret i ca. 3-4 timer – typisk en børnefødselsdag.

Lån af fælleshuset skal meddeles, den andelshaver, som står for udlejningen af fælleshuset. (Se ansvarlig på liste i glasskabet på fælleshuset).

Efter **lån** skal fælleshuset rengøres.

At **leje** fælleshuset betyder, at man mod betaling har retten til huset den pågældende dag fra kl. 10.00 til den efterfølgende dag kl. 10.00.

Leje af fælleshuset skal aftales med den andelshaver, som står for udlejning af fælleshuset. (Se ansvarlig på liste i glasskabet på fælleshuset).

Efter **leje** skal fælleshuset rengøres.

Læs i øvrigt regler for fælleshus og lejekontrakten, som forefindes hos den andelshaver, der står for udlejning af fælleshuset. (Se ansvarlig på liste i glasskabet på fælleshuset)

Obs! Parkering på vendepladsen ved fælleshuset er forbudt iflg. politivedtægten.

Parkering kan anbefales på den side af Kærlodden, der vender ind mod Marklodden, da græsrabatten her er armeret. Derudover er det muligt at parkere på P-arealer ved institutionerne.

Fælles arbejdsdag

Der arrangeres 2 fælles arbejdsdage om året – første lørdag i maj og første lørdag i oktober - og det er arrangementer, som mange deltager i. Dagen begynder med fælles morgenbord kl. 08.30.

Efter morgenkaffen går alle i gang med de opgaver, som fælleshusudvalget og udeudvalget har prioriteret skal udføres den dag. Deltagerne vælger frit blandt opgaverne.

Opgaverne inden for består typisk af hovedrengøring af fælleshuset.

Opgaverne uden for består typisk af beskæring, udskiftning af sand i sandkasserne, småreparationer m.v.

Snerydning

Snerydning er en service, som bliver udført i det omfang, som mandskab tillader, og vejret kræver det. (Se ansvarlig på liste i glasskabet på fælleshuset).

Det er dog altid den enkelte andelshaver, som er ansvarlig i henhold til loven, såfremt is og sne foran andelshaverens bolig medfører uheld.

Gasfyr

Egen vedligeholdelse af gasfyr består i at kontrollere vandstanden, som skal være 1,5 – 2 bar og at fylde vand på, hvis der er for lidt.

Serviceaftale

Opstår der problemer med gasfyret skal **Aladdin VVS & Naturgas** kontaktes på tlf.nr. 44 48 06 16.

Ved tilkald skal beboeren betale en selvrisiko på 300 kr. jf. husordenen.

Tilkald fra den 01.10 – 30.4 (Fyringssæson)

Ved driftsstop kl. 08.00 – 20.00 alle ugens dage.

Tilkald rekvireret efter 19.30 kan ikke udføres samme dag.

Ved mangel på varme vil servicemontør normalt komme indenfor 5 timer.

Tilkald fra den 01.05 – 30.09 (Sommerperiode)

Fra kl. 08.00 – 16.00 (mandag – torsdag), fredag fra kl. 08.00 – 14.00.

Afhjælpning af manglende varmt vand foretages inden for normal arbejdstid.

Fællesbelysning

Foreningens udendørslamper, der er opsat på skuret ved hver bolig, tænder og slukker automatisk ved hjælp af et tænd- og slukur, som styres af Udeudvalget.

I lamperne sidder en sparepære, som kan købes til en fordelagtig pris hos den andelshaver, som står herfor. (Se ansvarlig på liste i glasskabet på fælleshuset)

Forsikring

Andelsforeningen har forskellige forsikringer.

1. Bygningsforsikring incl. glas og kumme. (Det er altså ikke nødvendigt at have en selv).
2. Erhvervsløsøre.
3. Motorkøretøjer.
4. Arbejdsskade.

Obs! Punkterede ruder er **ikke** en skade/ulykke, men forårsaget af års slid og dækkes **ikke** af forsikringen.

Støj

Ved afslibning/lakering af gulv(e) opfordres der til at give naboerne besked inden arbejdet påbegyndes.

Se i øvrigt husorden.

Husdyr

Børnefamilier/katteejere opfordres til at fastgøre nettene over sandkasser, når disse har været i brug.

Maling

Al udendørs maling er en fælles beslutning truffet på en generalforsamling. Man kan **ikke** selv bestemme farve udendørs, hvilket også gælder for hegn, skur o.l.

Fællesarealer og vedligeholdelse

Fællesarealerne består af et stort græsareal, en sø ved fælleshuset samt bælder af træer og buske.

1 legeplads ved fælleshuset/vendepladsen.

Der er fælles P-pladser fra Kratvej og ned til vendepladsen samt bag "strædet", hus nr. 9-20. Andelsforeningen har 50 P-pladser.

Generalforsamlingen har besluttet, at hvis man har bil, kan man få tildelt en P-plads, ellers er P-pladserne markeret med et gæsteskilt.

Hele fællesarealet er stort set opdelt i 50 lodder. Ikke områder vi har råderet over, men områder som vi er forpligtet til at vedligeholde.

Til at forestå vedligeholdelsen er der nedsat følgende 8 grupper:

Gruppe 1 Hus nr.: 4-6-7-31-33-41-44-46

Gruppe 2 Hus nr.: 9-17-18-19-20

Gruppe 3 Hus nr.: 11-12-13-14-15-16

Gruppe 4 Hus nr.: 1-2-36-37-38

Gruppe 5 Hus nr.: 25-26-27-28-29-34-35-42

Gruppe 6 Hus nr.: 23-30-39-40

Gruppe 7 Hus nr.: 43-45-47-48-49-50

Gruppe 8 Hus nr.: 3-5-8-10-21-22-24-32

Kontaktpersoner til grupperne fremgår af lister opsat i glasskabet på fælleshuset. Blot til information: Udeudvalget arbejder p.t. på et nyt udkast på dette område.

Græsslåmaskine, trillebør, jordbor, stige m.v. findes i skuret ved fælleshuset, hvis nøgle også passer til skuret.

Køreplan og regler for bestyrelsen vedr. INTERN venteliste

- 1) Indskrivning til INTERN venteliste meddeles skriftligt til bestyrelsen.
Ansøgeren modtager en kvittering med dato for indskrivning og informeres om placering på listen, samt evt. oplysninger fra den INTERNE venteliste, hvis der findes interessenter til ansøgerens bolig.
 - Passiv indskrivning på den INTERNE venteliste er ikke muligt.
 - Det er kun muligt at blive skrevet op til de 4 boligstørrelser og ikke en bestemt bolig.
 - Efter tilbud om bolig 2 gange vil man automatisk blive rykket ud af listen.
 - INTERESSELISTEN er **ikke** en venteliste, men en liste som sælger kan benytte efter ønske, når vedtægterne tillader det i § 13 stk. 2. Der skal en skriftlig henvendelse til bestyrelsen for at komme på listen.
- 2) Ventelisten gøres synlig evt. anonymt på www.markloddén.dk eller Lodsedlen.
- 3) Ved ændring på den INTERNE liste skal der tages backup af den nye liste og mindst 2 bestyrelsesmedlemmer skal ligge inde med listen som sikkerhed.
- 4) Der informeres på bestyrelsesmøde når der sker ændringer på den INTERNE venteliste.
- 5) Ved bolig til salg kontaktes alle samtidigt, som er på den INTERNE venteliste, til den aktuelle boligstørrelse.
Når salgsprisen på boligen er fastlagt, kontaktes der altid pr. brev og evt. også telefon hvis aftalt.
- 6) Den INTERNE venteliste skal fremvises på den ordinære generalforsamling jvf. § 13 stk. 3.

Andelsboligforeningen Markloddens

Vejledende køreplan for SÆLGER vedr. HUSSALG

Denne køreplan skal ses som en guide for salgsforløbet af din bolig.

Markloddens vedtægter og husorden er som hovedregel gældende ved tvivlstilfælde.

Normalt tidsforløb for salg er beregnet til min. 6 uger

- 1) SÆLGER anmoder skriftligt om udtræden af andelsboligforeningen og afleverer anmodning/udmeldelses-erklæring til bestyrelsen.

Ved en andelshavers død afventes udmeldelseserklæringen til skifteretten har bestemt ejerskab. (Kopi af attest til bestyrelsen fra skifteretten).
- 2) SÆLGER skal med det samme tænke på, at evt. udbedre kendte mangler og udskifte punkterede ruder.
- 3) EI-tjek og VVS-tjek skal udføres af aut. EI-, og VVS-installatør INDEN vurdering af boligen. Efter Andelsforeningens vedtægter skal SÆLGER betale og sørge for EI-tjek og VVS-tjek af boligen. Kopi af tjekket udleveres til bestyrelsen og SÆLGER selv. KØBER skal have udleveret originalen.
- 4) SÆLGER laver løsøreliste til bestyrelsen inden syn af boligen.
- 5) Vurdering og syn af forbedringer og fradrag, foretages af Mads Munch - telefon 45 57 18 09. BESTYRELSEN aftaler tidspunkt med Mads Munch efter samråd med SÆLGER. Bestyrelsen repræsenteres på dagen med mindst 2 medlemmer med ansvar for HUSSALG. Mads Munch modtager kopi af EI-tjek og VVS-tjek samt evt. dokumentation på forbedringer fra SÆLGER. Ligeledes skal Mads Munch modtage relevant information fra SÆLGER vedr. boligen bl.a. ved dødsfald.
- 6) SÆLGER og KØBER betaler hver halvdelen af honorar til vurderingen af boligen.
- 7) Når resultatet af vurderingen foreligger, udleveres et eksemplar til SÆLGER når den er gennemset af bestyrelsen. Samtidig fastsættes max. salgspris af bestyrelsen således: Andelsværdi + forbedringer minus evt. fradrag for mangler = max. salgspris. Vigtigt! Se §14 i vedtægterne vedr. klausul og prisudvikling SÆLGER har selv mulighed for at udbedre mangler.
- 8) Huset bliver officielt sat til salg den dag salgsprisen på boligen er fastlagt.
- 9) Boligen opslås i skabet ved Fælleshuset og meddeles til andelshavere på den interne venteliste. Meddeles også i næste nr. af Lodsedlen.
- 10) Efter boligen har været opslået INTERNT i 1 UGE uden der melder sig en intern køber - videregives INTERESSELISTEN til SÆLGER der nu frit kan vælge KØBER efter ønske. Dog har opskrevne på den INTERNE venteliste krav på at få boligen tilbudt igen til en lavere pris (mere end 15% nedsættelse), hvis boligen ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter vedtægterne §14. Se nærmere i §13 stk. 4. Opdatering af venteliste foretages som skrevet i køreplanen for INTERN venteliste.
- 11) SÆLGER informerer Bestyrelsen straks når KØBERS identitet er kendt. KØBER får udleveret køreplan for hussalg. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver jf. § 13 stk.1. Ved nægtelse skal der skriftligt begrundes inden 3 uger. KØBER modtager relevante dokumenter til sit pengeinstitut samt kopi af vurderingen. KØBER orienteres om at medtage kreditgodkendelse fra pengeinstitut. SÆLGER orienterer bestyrelsen om aftalt løsøre mellem køber og sælger. BESTYRELSEN forudfylder boligaftalen. (Løsøre skal kendes)

Andelsboligforeningen Markloddens

- 12) SÆLGER og KØBER mødes med to bestyrelsesmedlemmer for at skrive boligaftale således:
 - Salgsprisen gøres op og påføres boligaftalen. Salgsprisen er vurderingspris + forbedringer + fradrag (evt. mangler) + evt. løvsøre. Derudover evt. prisudvikling jf. vedtægterne §14.
 - Boligaftalen mellem SÆLGER og KØBER udfyldes, herunder et af Andelsforeningen Markloddens kontonr. til indbetaling af salgsprisen.
Boligaftalen underskrives af SÆLGER og KØBER og de to bestyrelsesmedlemmer.
Salgsprisen skal være indbetalt senest 5 hverdage før skæringsdagen. jf. vedtægterne §15 stk.3
Beløbet deponeres/bankgaranti såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen. jf. vedtægterne §15 stk. 3
 - Det originale andelsbevis udleveres til de to bestyrelsesmedlemmer ved underskrivelsen af boligaftalen og lægges i midlertidig depot ved bestyrelsen.
 - KØBER og SÆLGER orienteres vedr. bestyrelsens ansvar i forbindelse med salget.
 - SÆLGERs kontonummer afleveres.
 - Det originale EL-tjek og VVS-tjek udleveres til KØBER
 - Der betales bestyrelsesomkostninger af SÆLGER i forbindelse med salg kr. 1.000,-/2.500.-
- 13) Tinglysningsbogen kontrolleres for pant i andelsboligen før udbetaling til SÆLGER.
- 14) Boligen - tom og rengjort - bliver synet af Markloddens bestyrelse inden skæringsdagen.
- 15) SÆLGER og KØBER aflæser EI- og Gasmåler ved fra/tilflytning samt til- og frameldning af EI og Gas. Vandmåler aflæses ligeledes af SÆLGER og KØBER med dags dato og tilsendes bestyrelsen.
- 16) Købesummen udbetales til SÆLGER med 90% på skæringsdagen - minus evt. pant i boligen. De resterende 10% - minus for evt. skjulte fejl og mangler - udbetales i henhold til vedtægterne. I tilfælde af skjulte fejl og mangler skal restsummen udbetales senest 6 uger efter skæringsdatoen ifølge vedtægterne.
Da foreningen ikke oppebærer renter, tilfalder der ikke renter til SÆLGER af den evt. resterende restsum.
- 17) KØBER har op til og med 8 dage fra skæringsdagen til at komme med mangelindsigelser. Bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler.
- 18) Evt. skjulte fejl og mangler udbedres efter aftale mellem KØBER og SÆLGER.
Herefter er den endelige salgspris opgjort.
En evt. tvist afgøres mellem KØBER og SÆLGER, enten ved forlig eller ved dom jf. vedtægterne.

Andelsboligforeningen Markloden

Vedr. syn af boligen

Sælger har mulighed for selv, at udbedre mangler fundet ved vurderingen, når det er lavet håndværksmæssigt forsvarligt.

Vedligeholdelseskrav til boligen i forbindelse med salg:

Når det gælder punkterede ruder, så SKAL disse udskiftes i forbindelse med salg.
Udgifter afholdes af sælger.

Den elastiske fugemembran i brusehjørnet på badeværelserne SKAL udskiftes ved salg når fugen er sort af skimmel eller hvis alder på over 8 år gør det påkrævet.

Det gælder den lodrette fuger i hjørnet og de 2 vandrette ved gulvet hen til brusehjørnet.

Øvrige elastiske vådrumsfuger der er sorte af skimmel skal også skiftes.

I forbindelse med skade på gulv, vurderes den som en normal mangel i henhold til MUNCKs vurdering.
Dermed er der IKKE et krav om udbedring.

Andelsforeningens vedtægter og bestyrelsen kræver et EI-tjek og VVS-tjek i forbindelse med salg.

EI- eller VVS-tjek er ikke lovpligtigt, men man må ikke sælge en andel med defekt/forkert opsat EI eller VVS. Sker det alligevel, kan sælger hæfte for dette i op til 20 år, og det kan blive et problem at finde frem til tidligere ejere.