

Foreningens bog

A/B ØSTERHØJ

KOLDING

Indhold

STAMDATA	2
KONTAKTPERSONER	2
VÆRDIGRUNDLAG	3
LIVET I FORENINGEN	3
Beboersammensætningen	
Arrangementer og sociale aktiviteter	
FÆLLES FACILITETER	4
DET PRAKTISKE	4
Parkering	
Affald	
Fællesarealer	
Snerydning	
Rygning	
Fester og støj	
Husdyr	
Arbejdsdage	
Opbevaringsmuligheder	
Fremlejebestemmelser	
Håndværkere	
Vedligeholdelse	
Overdragelse af andel	
Vand	
Varme	
Elektricitet	
TV	
Internet	
Telefoni	
GENERALFORSAMLING	8
Hvornår afholdes den årlige generalforsamling?	
Hvem kan deltage på generalforsamlingen?	
Hvem har stemmeret?	
Særlige forhold vedrørende generalforsamlingen	
BESTYRELSE OG UDVALG I FORENINGEN	9
Formand for bestyrelsen	
Medlemmer af bestyrelsen	
Suppleanter til bestyrelsen	
Bestyrelsens møder	
Kontakt til bestyrelsen	
Dagsordener og referater fra bestyrelsesmøder	
Udvalg i foreningen	
REGNSKAB OG ØKONOMI	11
Foreningens bankforbindelse	
Foreningens driftskonto	
Regnskabsåret	
Revisor	
Vurderingsprincip	
Foreningens lån	
Hæftelse for fælles gæld	
EJENDOMMEN	12
Energimærke	
Drifts- og vedligeholdelsesplan	
Større gennemførte renoveringer	
Planlagte renoveringer	



Stamdata

A/B ØSTERHØJ

Østervej 4

6000 Kolding

CVR .: 32 69 20 52

Antal andele: 16 huse,

Andelenes størrelse:

95m² + 5 m² haveskur.

Herudover har flere overdækket terrasse eller udestue.

Erhvervsandele: Ingen

Lejere: Ingen

Stiftelsesår: 1987

Bygningens opførelsesår: 1987

Matrikelnumre: 4 cz Harte by, Harte.

Kommunekode: 621 Kolding. Ejd. nr. 208942

Hjemmeside: www.østerhøj.andelsboligweb.dk

Kontaktpersoner

Her er telefonnumre/mailadresser på centrale personer i foreningen:

Foreningsmail: osterhoj16@gmail.com

Formand Jørgen Roed træffes på 28 25 46 67 og j.roed49@outlook.dk

Kasserer og næstformand Poul Holm Pedersen træffes på 22 38 77 45 og poulpondus@gmail.com



Værdigrundlag

Værdigrundlaget beskriver de værdier, som ligger til grund for fællesskabet i vores andelsboligforening. Det viser, i hvilken retning vi ønsker, at fællesskabet skal udvikle sig.

Vores mål er en åben dialog mellem alle beboerne, for derigennem at udbygge det sociale samvær, så alle kan føle sig trygge og tilpasse i beboelsen.

A/B ØSTERHØJ ønsker mangfoldighed i alderssammensætningen af beboere, og foreningen har et ret højt aktivitetsudbud.

Medansvar for A/B ØSTERHØJ's udvikling og vedligeholdelse af området og af bygningerne, sker til dels ved frivilligt arbejde.

Den enkelte andelshaver har ansvar for vedligeholdelse af både bag- og forhave, samt alle hække, som vender ud til fællesområdet. Skal være klippet første gang senest i uge 29.

Livet i foreningen

Her har vi samlet lidt information om os, der bor i A/B ØSTERHØJ og de ting, vi laver sammen.

Beboersammensætningen

I 2019 blev ventelistesystemet afløst af en interesseliste.

Ændringen blev foretaget, for at sikre en bred sammensætning af beboerne - både par og enlige, samt børnefamilier og seniorer.

Det er gratis at stå på interesselisten, og man bliver kontaktet via mail én gang årligt, for at bekræfte interessen.

Arrangementer og sociale aktiviteter

For at fremme det sociale sammenhold, bliver der arrangeret flere tiltag:

- fælles arbejdsdage - med lidt kaffe og spising i den forbindelse.
- sommerfest – link til drejebog til afholdelse af sommerfesten
- petanque-turnering hen over sommeren
- generalforsamling med spising
- advent-komsammen, når det fælles juletræ bliver tændt



Fælles faciliteter

Her i foreningen har vi en række fælles faciliteter, som alle andelshavere kan benytte.

Foreningen har et fællesskur til opbevaring af maskiner og værktøj.

I det store rum forefindes : græsklipper + hækklipper + buskrydder, og mange andre redskaber til brug i haven. Herudover også alle former for haveredskaber + værktøj.

I det mindre rum er der glas og porcelæn til ca. 30 personer, samt borde og stole og flaget.

Alt til fælles brug. Det kræver blot, at det afleveres rengjort samme dag.

Nøgler til rummene opbevares i boks ved døren.

Herudover er der frugttræer og buske, og fælleshaver i højbede til fri afbenyttelse.

Der flages fra fælles flagstang på fødselsdage og andre mærkedage.

Dette foretages af foreningens flagmand, men man er altid velkommen til selv at sætte flaget, hvis det er en privat anledning.

Det praktiske

Her kan du bl.a. læse om retningslinjer for brug af fællesarealer i foreningen, og hvem du skal kontakte, hvis du har brug for en håndværker, skal overdrage din andel eller har spørgsmål vedrørende varmeaflysningen.

Retningslinjerne er nærmere beskrevet i vores vedtægter, husorden og generalforsamlingsreferater.

Parkering

Der parkeres på SF-fliserne.

Hvis man har flere gæster, benytter man bare naboernes pladser, men således at indgange og carporte er frie.

Affald

Der er 2 affaldsstationer.

I øjeblikket sorteres i disse kategorier: mad-bio-, glas-, papir-, metal- og plasticaffald i container.

Der smides IKKE flasker i containerne mellem kl. 21.00 og 08.00.



Fællesarealer

Alle grønne arealer må benyttes til leg, boldspil, picnic m.m.

Ved større selskabelighed henvises til borde-bænke området ved petanquebanen, hvor der også må grilles. Området efterlades pænt og ryddeligt.

Snerydning

Snerydning og saltning af fællesvejene foretages af et firma.

Den enkelte sørger selv for snerydning foran egen indgang og på fortov.

Rygning

Arrangementer indendørs er røgfrie - og der tages nødvendigt hensyn udendørs.

Fester og støj

Ved større private arrangementer, er det god skik, at orientere naboer i rimelig tid forinden.

Ved brug af musikanlæg o.l. skal styrken afpasses, så naboer ikke generes unødigt.

Hvis man bruger støjende maskiner og værktøjer skal der også tages hensyn til naboer.

Her tænkes specielt på tidspunkter på dagen.

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr, såfremt disse ikke er til gene for de øvrige beboere.

Hunde, der færdes uden for egen have/tilliggende, skal være i snor, og evt. efterladenskaber skal samles op.



Arbejdsdage

Foreningen arrangerer sædvanligvis arbejdsdage 2 gange årligt.
Man deltager efter evne og kræfter. (nogen bager evt. kage)

Ofte starter dagen med lidt kaffe og orientering - og ved slutningen er foreningen vært med lidt fællesspisning.

Opbevaringsmuligheder

Der findes en lille plads til private trailere bag skuret - men campingvogne o.l. må ikke henstilles på området i længere tid.

Herudover er der opbevaringsmuligheder i de enkeltes skure og lofter.

Fremlejebestemmelser

I henhold til vedtægternes § 11 stk., 1 er der mulighed for fremleje, men kun med godkendelse fra bestyrelsen.

Håndværkere

Der er ikke en håndværkerliste - men man er velkommen til at kontakte bestyrelsen for evt. forslag.

Vedligeholdelse

Foreningen har ansvar for vedligeholdelse af tag, vinduer og døre, tagrender, kloakker og varmeanlæg. Dæksler til brønde skal være frilagte.

Den enkelte andelshaver har ansvar for indvendig vedligeholdelse herunder udluftning. Forinden man går i gang med større arbejder (ude eller inde) tages kontakt til bestyrelsen for forhåndsgodkendelse. Foreningen benytter ABF's forbedringskatalog til prisgodkendelse af værdiforøgende forbedringer, såsom: udestuer - nyt køkken - nyt badeværelse - gulve m.m.
Disse arbejder bliver løbende skemaført - og afskrives i skemaet jfr. ABFs vejledning.



Overdragelse af andel

Hvis en andel ønskes solgt eller overdraget, skal dette ske gennem bestyrelsen. Der startes en procedure, hvor bestyrelsen er behjælpelig med at fastsætte salgsprisen. Derefter kontakter bestyrelsen interesselisten, men hvis der ikke findes en køber derigennem, må man selv finde en ejendomsmægler eller anden salgsmetode. Bestyrelsen kommer med de nødvendige papirer for at gennemføre salget, men mange ting kan findes på foreningens hjemmeside.

Vand

Leverandør: Harte Vandværk.

Aflæsning: automatisk måler

Opkrævning: via PBS

Varme

Leverandør: Tre-For

Aflæsning: automatisk

Opkrævning: via PBS

Elektricitet

Den enkelte andelshaver kan selv vælge el-leverandør, Forbruget aflæses automatisk.

TV

Der er Norlys-fællesantenne i alle husene.

Internet

Alle husene har indlagt både Norlys via fællesantennen og EWII-bredbånd.

Telefoni

Der er stadig mulighed for fastnet-telefon.



Generalforsamling

**Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
Det vil sige, at alle større beslutninger træffes på generalforsamlingen.**

Generalforsamlingen er din mulighed for at få indflydelse på udviklingen og driften af foreningen, og her du har mulighed for at mødes med bestyrelsen og de øvrige andelshavere for at udveksle synspunkter.

**Det er også på generalforsamlingen, at bestyrelsen vælges.
Alle bestemmelser vedrørende generalforsamlingen er beskrevet i vores vedtægter.**

Hvornår afholdes den årlige generalforsamling?

Regnskabsperioden afsluttes pr. 30. september - og generalforsamlingen afholdes i november.

Se vedtægterne § 21 og §22.

Hvem kan deltage på generalforsamlingen?

Alle andelshavere og deres ægtefæller/samboer kan deltage i generalforsamlingen, og den efterfølgende spisning.

Se vedtægterne § 22 stk. 4.

Hvem har stemmeret?

Hver andel har én stemme. Det er muligt at afgive en fuldmagt, hvis man måtte være forhindret.

Se vedtægterne §22 stk. 5.

Særlige forhold vedrørende generalforsamlingen

Der er altid stor deltagelse ved den årlige generalforsamling.
Det er ét af de mere fornøjelige arrangementer - hvor foreningen efterfølgende er vært med spisning og drikkevarer.



Bestyrelse og udvalg i foreningen

Bestyrelsen vælges af andelshaverne på den årlige generalforsamling. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen og opgaverne kan omfatte overdragelser, kontakt til håndværkere, afholdelse af generalforsamling m.m.

Generalforsamlingen kan desuden bemyndige bestyrelsen til en række ekstraordinære opgaver. Det kan være indhentning af tilbud på større renoveringsopgaver, omlægning af foreningens lån og iværksættelse af forskellige større projekter.

Formand for bestyrelsen

Jørgen Roed formand	28 69 82 87	j.roed49@outlook.dk
---------------------	-------------	---------------------

Medlemmer af bestyrelsen

Poul Holm Pedersen kasserer og næstformand	22 38 77 45	poulpondus@gmail.com
--	-------------	----------------------

Torben Hviid sekretær	21 76 68 63	tobensen@gmail.com
-----------------------	-------------	--------------------

Lisbeth Lebek Rasmussen	28 91 89 01	
-------------------------	-------------	--

Peter Gysing Nielsen	53 36 51 80	pgni@bws.dk
----------------------	-------------	-------------

Suppleanter til bestyrelsen

p.t. ingen

Bestyrelsens møder

Bestyrelsen afholder 4-5 møder årligt.

Alle medlemmer opfordres ti at komme med input - hvis man har ideer eller ønsker.

Der udsendes referat fra møderne efterfølgende - ligesom de lægges på hjemmesiden.

Kontakt til bestyrelsen

Kontakt kan ske ved personlig henvende - eller via telefon elle mail.



Dagsordener og referater fra bestyrelsesmøder

Efter generalforsamling og efter bestyrelsesmøder får alle andelshavere en kopi af referatet - enten på papir eller på mail.

Udvalg i foreningen

Der er ingen faste udvalg - men de kan oprettes efter behov. (fest- og byggeudvalg m.m.)



Regnskab og økonomi

Foreningens regnskab og økonomi er relevant for alle i foreningen, og derfor har vi samlet nogle centrale oplysninger nedenfor. Yderligere oplysninger kan findes i regnskabet og i foreningens vedtægter.

Foreningens bankforbindelse

Navn: Nykredit Bank

Adresse: Kolding Afdeling, Buen, 6000 Kolding

Foreningens driftskonto

Reg .8117 Kontonr 0002431992

Betaling af boligafgift skal senest være på foreningens konto:
den 5. i måneden (opkræves via PBS)

Regnskabsåret

Regnskabsåret går fra 1.oktober til 30.september

Revisor

Firma: Sønderup + Partnere - Registrerede revisorer

Telefonnummer: 75 53 15 82

Kontaktperson: Niels Larsen, reg.revisor

Vurderingsprincip

Den offentlige vurdering 2012 – reguleret med nettoprisindeks..

Foreningens lån

Der er optaget kr. 3.630.000,- lån i Nykredit den 1.1.2020.

Fast rente 0,74% p.a. og med afdrag i hele perioden frem til 2050.

Hæftelse for fælles gæld

Der er ikke personlig hæftelse for foreningens lån.



Ejendommen

En andelsboligforenings primære formål er drift og vedligeholdelse af den ejendom, som foreningen har til huse i. Nedenfor har vi samlet nogle få vigtige oplysninger om vores ejendom og vedligeholdelsen af den.

Yderligere oplysninger om ejendommen kan findes i vores vedtægter og på boligejer.dk.

Energimærke og ejendomspolice

Der er udfærdiget en energimærke-rapport gældende for alle husene - udløbet 11. november 2021. Herefter skal der udfærdiges ny energimærkerapport ved salg, og det er sælger, som betaler herfor. Ejendommene bliver forsikret i GF Forsikring d.. 1. juni 2024.

Drifts- og vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen arbejder med en "rullende" vedligeholdelsesplan.

Større gennemførte renoveringer

Udskiftning af vinduer og døre i 2010/2011.

Nye varmeunits med Danfos styring i alle husene 2015/2016. (fjernvarme)

Ny asfaltbelægning på fællesvejene i 2019.

Alle tage er rensset og malet i 2021.

Alle vinduer og døre er gennemgået og malet i 2022.

Nye brønde og dræn ved de 2 vendepladser i 2022.

Der er opført et lille havehus til foreningens græsklipper i foråret 2023.

Renoveret petanquebane 2024

Planlagte renoveringer

Støjvolden beskæres 2025.

Tagrender udskiftes 2025.



Skabelon udarbejdet 8/2012 af ABF.
Udfyldt af andelsboligforeningen.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

Illustration: colourbox.com

