

Troldholm II's ABC, Fakta og Værdier

Andelsboligforeningen Troldholm II
Korshøj 201-241
3670 Veksø



Troldholm II's ABC, Fakta og Værdier

A	4
Affaldssortering	4
Andelsboligforeningen Troldholm II.....	4
Andelsbolig.....	4
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF)	4
Antenneforening, Veksø	4
B	4
Bestyrelse	4
Boligafgift.....	4
Bopælspligt.....	5
Borgerlaug, Veksø	5
Budgetmøde.....	5
C	5
Containere til affald	5
D	5
E.....	5
El.....	5
F	5
Fastelavn.....	5
Fremleje	5
Frugtræer	6
Fællesarealer.....	6
Fælleshus	6
Fællesspisning	6
G	6
Gasfyr	6
Gaver	6
Generalforsamling	6
H	7
Haveaffald	7
Havedage/Haveudvalg.....	7
Hjemmeside.....	7
Husdyr	7
I og J	7
K	7
Kilen, den grønne	7
Kontakt til foreningen.....	7
Kørsel for foreningen.....	7
L.....	8
Lån	8
M.....	8
Maling af vinduer og døre samt træværk.....	8
Medlemskaber	8
N	8
Nøgler til fælleshus	8
O	8
Opslagstavle	8
P	8
Parkering.....	8
Q	9
R	9

Troldholm II's ABC, Fakta og Værdier

Renholdelse	9
S	9
Socialt samvær.....	9
Snerydning.....	9
Støtteforening	9
Særaftaler.....	9
T	9
Trailer	9
U	10
V	10
Vedligeholdelse	10
Vedtægter	10
Vejlaug	10
Venteliste.....	10
Ventilationskanaler.....	10
Vurdering.....	10
W, X, Y, Z, Æ.....	10
Ø og Å	10
Økonomi	10

A

Affaldssortering

Andelsboligforeningen ligger i Egedal Kommune, som affaldssorterer i bio- og restaffald. Husstandens affald sorteres inden udsmidningen i affaldscontainer (se under C). Principperne kan ses i folder fra kommunen, som husstandsomdeles én gang årligt.

Andelsboligforeningen Troldholm II

Foreningen er fra april 1987 og består af 21 rækkehuse fordelt på 7 blokke med tilhørende fællesarealer. Boligerne er fordelt med 14 2-plans huse og 7 1-planshuse. 1-planshusene er 2 rumms boliger på ca. 65 kvm, og 2-planshusene er oprindeligt 4 rumms boliger på ca. 98 kvm. Men i årenes løb er en del af 4 rumms boligerne ændret til 3 rumms boliger ved sammenlægning af værelser på 1. salen.

Boligernes facader er opført i både mursten og træ, så der er en del vedligeholdelse, som skal udføres med jævne mellemrum (læs mere herom under V).

Til foreningen hører også et fælleshus på ca. 98 kvm. Fælleshuset er ejet i fællesskab med naboforeningen Troldholm III. (læs mere herom under F).

Andelsbolig

Det at erhverve en andelsbolig indebærer en bopælspligt samt et fælles ansvar for foreningen og dennes drift. Det betyder, at man påtager sig et ansvar for at tage del i bestyrelsesarbejde (læs mere herom under B), i vedligeholdelse af fællesarealer (læs mere herom under F) og en del af den indvendige- og udvendige vedligeholdelse. Andelsboligforeningens drift og andelshavernes ansvar og pligter er reguleret i Andelsboligloven og som følge heraf foreningens vedtægter.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF)

Andelsboligforeningen er medlem af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF). Her kan bestyrelsen søge råd og vejledning, når det er påkrævet.

Antenneforening, Veksø

Andelsboligforeningen er tvunget medlem af en fælles antenneforening, og foreningen er repræsenteret i Veksø Antenneforening.

B

Bestyrelse

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer og suppleanter. Formanden er valgt på generalforsamlingen, den øvrige fordeling sker ved bestyrelsens egen konstituering.

Boligafgift

Boligafgiften skal tilmeldes og betales via PBS.

Bopælspligt

Ved erhvervelse af en andelsbolig vil det være en forudsætning, at køberen har til hensigt at bebo boligen. Hvis bopælspligten ikke opfyldes kan medlemmet ekskluderes af foreningen (læs mere i foreningens vedtægter).

Borgerlaug, Veksø

Veksø Borgerlaug er en upolitisk forening som består af repræsentanter fra Veksøs ejer-, andels- og almennyttige boligforeninger. Borgerlauget er byens talerør og andelsboligforeningen er repræsenteret. Læs mere på www.veksoborgerlaug.dk

Budgetmøde

Budgetmøde holdes hvert år i november måned med henblik på fastsættelse af det kommende års boligafgift. Denne bliver efterfølgende konfirmeret på den ordinære generalforsamling, som afvikles i april måned.

C

Containere til affald

Foreningen har fælles affaldsskur med affaldscontainere (5 til restaffald og 1 til grønt/husholdningsaffald). Affaldsskuret ligger overfor beboelse, og det er derfor vigtigt, at vi tager hensyn til hinanden ved at pakke sit affald ordentligt ind og ikke smider andet affald i containeren, end den er beregnet til. Lugtgenerne kan blive voldsomme. Containerne rengøres 1-2 gange årligt af andelshaverne selv.

D

E

EI

Boligen er udstyret med et HFI-relæ, og det påhviler andelshaveren at afprøve dette én gang årligt.

F

Fastelavn

Hvert år er foreningen sammen med naboforeningen vært for Veksø Fastelavns Klubs optoget med heste og vogne. Læs mere på www.fastelavn.net

Fremleje

Fremleje af andelsboligen kan kun lade sig gøre med bestyrelsens godkendelse i op til 2 år ved bl.a. dokumenteret

- Arbejdsmæssig forflyttelse
- Sygdom
- Studieophold

(Læs mere i vedtægterne)

Troldholm II's ABC, Fakta og Værdier

Frugttræer

På foreningens fællesarealer har vi forskellige frugttræer. Disse er til fri afbenyttelse for andelshaverne.

Fællesarealer

Troldholm II har mange og store fællesarealer, som foreningens medlemmer i fællesskab holder på nogle fastlagte havedage (læs mere under H).

Fælleshus

Sammen med Andelsboligforeningen Troldholm III deler vi et dejligt fælleshus. Fælleshusets drift og vedligeholdelse betaler vi til over boligafgiften. Dog har vores andelsboligforening forpligtelsen til hver andet år (lige år) at sørge for hovedrengøring samt vedligeholdelse af udenoms arealer. Fælleshuset kan lejes til en rimelig pris til afholdelse af fester. Fælleshuset kan kun lejes af andelsboligforeningernes medlemmer.

Fælleshuset kan uden beregning benyttes af andelshaverne til møder og socialt fællesskab i foreningsregi, når ikke huset er lejet ud.

Fælleshuset styres af en Fælleshusstyrelse bestående af medlemmer fra begge foreninger. Bestyrelserne for de to foreninger træffer de økonomiske beslutninger.

Fællesspisning

Der er blevet skabt en tradition for, at Fælleshuset benyttes til fællesspisning en gang om måneden for de andelshavere fra de to foreninger, som tilmelder sig arrangementet. Datoer er opslået på døren ind til fælleshuset om omdeles til de enkelte andelshavere. Madlavningen går på skift. Prisen er 50,00 kr. pr. deltager excl. drikkevarer. En gang om året "læses" kassen, og alle spiser gratis.

G

Gasfyr

Varme og varmt vand fås via eget gasfyr. Det påhviler den enkelte andelshaver selv at sikre, at fyret ikke løber tør for vand. Reparation og vedligeholdelse i øvrigt dækkes af foreningen. Alle boliger har samme fyr, som er installeret samtidig.

Gaver

Foreningen har oprettet en fødselsdagsliste for de, som ønsker at være på en sådan. Ved runde fødselsdage og andre mærkedage, som bestyrelsen får kendskab til gives en gave til andelshaveren til en værdi á 150,00 kr.

Generalforsamling

Foreningens ordinære generalforsamling afvikles inden udgangen af april måned. Dagsordenen fremgår af foreningens vedtægter.

På generalforsamlingen vælges bestyrelsen samt formanden. Den øvrige bestyrelse konstituerer sig på førstkommende bestyrelsesmøde.

På generalforsamlingen vælges endvidere repræsentanter til hhv. Veksø Borgerlaug, Veksø Antenneforening, Vej- og Kilelaug samt interne udvalg så som Haveudvalg og Fælleshusstyrelse.

H

Haveaffald

Eget haveaffald er andelshaveren selv ansvarlig for at få bortskaffet. Hvis der er kørselsmulighed kan eget haveaffald komme med på havedagene. Alternativt aftaler man med andre andelshavere om bortkørsel uden for havedagene. Eget haveaffald skal opbevares i eget skur eller have, indtil det kan blive kørt bort.

Havedage/Haveudvalg

I sæsonen bestræber vi os på at mødes en gang om måneden (undtagen juli) og hjælpes ad med at vedligeholde vores mange og store fællesarealer. Vi har redskaber i foreningen, som vedligeholdes på foreningens regning. Foreningen har jo mange år på bagen, og derfor er hække/buske og træer velvoksne og kræver jævnlig pleje.

Det haveaffald, som jo naturligt samles på havedagene køres på trailer til Toppevad (genbrugspladsen) af en eller flere af de andelshavere, som har træk på bilen – alternativt må foreningen leje en bil med træk til bortskaffelse, hvis ingen andelshaver med træk er fremmødt.

Såfremt det er muligt vælges et haveudvalg, som udstikker arbejdsopgaverne i løbet af sæsonen.

Hjemmeside

Foreningen har egen hjemmeside www.troldholm.dk

Husdyr

Det er tilladt at holde mindre almindelige husdyr i foreningen, blot er man forpligtet til at sørge for, at dyrene ikke er til gene for de øvrige beboere. Se foreningens vedtægter.

I og J

K

Kilen, den grønne

Andelsboligforeningen har en andel af den grønne kile, som løber mellem Korshøj og Kelsted. Det betyder, at vi har nogle omkostninger sammen med de øvrige foreninger på vejene til at vedligeholde og pleje naturarealet. Kilen er fredet.

Kontakt til foreningen

Man kan kontakte foreningen via denne mailadresse: TroldholmII@live.dk

Kørsel for foreningen

I forbindelse med havedagene eller anden aktivitet for foreningen dækker foreningen kørsel i egen bil med statens skattefri takster.

L

Lån

Det er muligt for den enkelte andelshaver at optage banklån med sikkerhed i andelen. Det er et privat lån, som foreningen ingen andel har i.

M

Maling af vinduer og døre samt træværk

Boligens vinduer og døre samt træværk skal males efter en vedligeholdelsesplan. Foreningen indkøber maling til dette arbejde, men det er andelshaveren, som selv skal udføre malerarbejdet og lægge pensler til.

Det er vigtigt at huske, at maling af vinduer og døre inkluderer maling af alle kanter. Det betyder, at optimal maling kun kan lade sig gøre ved at åbne vinduer og døre, når der males.

Såfremt der sker skader på vindues- eller dørrammer grundet manglende maling, kan man ikke være sikker på, at foreningen dækker reparation/udskiftning.

Malerarbejdet annonceres og skal være tilendebragt senest 1. oktober i pågældende år.

Herudover har andelshaveren ansvar for maling af egen skurdør, når dette annonceres – og i fællesskab maler vi de store flader på skurlængerne samt døre til affaldsskur og redskabsskur.

Medlemskaber

Andelsboligforeningen er medlem af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) og Veksø Antenneforening. Se under A samt Veksø **B**orgerlaug – se under B.

N

Nøgle til fælleshus

Man kan mod betaling af depositum få nøgle til Fælleshuset. Susanne Mosby, nr. 103, Troldholm III, administrerer for tiden nøglerne. Det er vigtigt at passe godt på nøglen, da det er en systemnøgle. Ved bortkomst skal låsen omstilles og nøgler udskiftes.

O

Opslagstavle

Ved affaldsskuret er opsat et udhængsskab, som fungerer som foreningens opslagstavle. Her vil der jævnligt være opsat nyheder, referater, invitation m.m. Opslagstavlen er til andelshavernes fælles brug, og nøglen ligger inden for til venstre i affaldsskuret.

P

Parkering

Til andelsboligforeningen hører 22 parkeringspladser – således at hver andel har brugsret til én plads. Den sidste plads er forbeholdt gæster. Gæster kan også parkere på Kors-høj. Der er udarbejdet en plan for parkeringspladsen.

Q

R

Renholdelse

Det er andelshaverens ansvar at holde sit udenomsareal rent og pænt samt sørge for at holde hække i en højde, der overholder gældende regler samt sikre, at evt. træer ikke skygger og generer naboen.

S

Socialt samvær

Det sociale samvær opstår her i foreningen både spontant og planlagt. Foreningen har små "åndehuller" med borde/bænkesæt og grill.

Snerydning

Andelsboligforeningens medlemmer forsøger så vidt muligt selv at klare snerydning og grusning/saltning af fællestier inden for foreningen. Foreningen har de fornødne redskaber. Eget indgangsparti påhviler den enkelte andelshaver. Såfremt vi ikke får tilkendegivelser til frivillig hjælp til stierne, må man også tage et nap med med fællesti i umiddelbar nærhed af eget indgangsparti.

Såfremt der ikke er frivillige nok til at tage en tørn, må der forventes udgifter til udefra kommende hjælp.

Støtteforening

Andelsboligforeningen har igennem mange år støttet Børnenes Juletræsfest med et beløb. Børnenes Juletræsfest er en forening, som hvert år afvikler en "gammeldags" juletræsfest for børnene med stort juletræ i Veksø Multihal med leg, dans om juletræet med nisserne og godteposer. Løjerne løber af stabelen 4. juledag (28.12.)

Særaftaler

Såfremt der indgås særaftaler mellem køber og sælger i forbindelse med salg af andelsbolig er disse aftaler andelsboligforeningen uvedkommende. Dette er udelukkende et mellemværende mellem køber og sælger. Sådanne aftaler kan ikke indføres i en købsaftale.

T

Trailer

Foreningen har en trailer, som benyttes til bortkørsel af haveaffald på havedage. Denne trailer kan også benyttes af andelshaverne til private formål. Traileren må ikke efterlades fyldt.

U

V

Vedligeholdelse

Det påhviler den enkelte andelshaver at vedligeholde og renholde sin bolig – se nærmere i vedtægterne.

Vedtægter

Foreningens vedtægter læner sig tæt op ad ABF's standardvedtægter. Foreningens vedtægter kan også findes på hjemmesiden.

Vejlaug

Foreningen er repræsenteret i et vejlaug, hvor beslutninger træffes og udgifter fordeles forholdsmæssigt vedr. reparationer, snerydning og saltning af stamvejen (Korshøj).

Venteliste

Foreningen har etableret en venteliste, hvor interesserede kan blive skrevet op. Det er gratis at stå på ventelisten. Man kan bede om at blive skrevet på venteliste via kontaktemailen: TroldholmII@live.dk

Ventilationskanaler

Påmonteret nogle af vinduerne findes ventilationskanaler. Disse bør være åbne såvel sommer som vinter. Disse sørger for en nødvendig ventilation af boligen. Kan dog ikke erstatte jævnlig udluftning.

Påmonteret soklen findes ventilationskanaler, og disse bør ikke tildækkes.

Vurdering

Andelsboligforeningen er valuarvurderet.

W, X, Y, Z, Æ

Ø og Å

Økonomi

Foreningen har en god og sund økonomi, men der skal dog påregnes ekstra udgifter til vedligeholdelse de kommende år.