



ANDELSBOLIGFORENINGEN
KLOKKEBO



Velkommen i ABF Klokkebo.

Denne skrivelse er tænkt som en overordnet introduktion til andelsboligforeningen Klokkebo.

Her kan du finde de generelle retningslinjer og viden om, at være en del af foreningen ABF Klokkebo.

Ved tvivlsspørgsmål, kan du altid kontakte bestyrelsen eller rådgive dig på forenings ProBo, som indeholder alle informationer, vejledninger, husorden, vedtægter, regnskaber, budget, vedligeholdelsesplaner og beslutninger fra generalforsamling m.m.

Indhold:

Hvad betyder det at være andelshaver i ABF Klokkebo.	3
Livet som andelshaver i ABF Klokkebo, hvad betyder det for mig.	3
Hvad forpligtigelse har andelshaverne ifølge vedtægter og husorden i ABF Klokkebo.....	3
Det forventes alle andelshavere har læst ABF Klokkebo vedtægter og husorden.	3
Beslutninger, vedtægter, husorden, driftsbudget, husleje m.m. vedtages på den årlige generalforsamling.	3
Hvad er bestyrelsens opgave og hvad er ikke bestyrelsens opgave.....	3
Bestyrelsens opgave i ABF Klokkebo.	3
Sådan kontakter man bestyrelsen som andelshaver.....	4
Fejlmelding på "varmesystem under etage" hvad gør jeg som andelshaver.....	5
Foreningsvedligeholdelse i ABF Klokkebo.....	5
Skadedyr og lignende i ABF Klokkebo.....	6
Økonomi i ABF Klokkebo.	6
Fællesområder og fælleskur i ABF i Klokkebo.....	7
Forbedringer og vedligeholdelse af andelshaver.	7
Tilkøb/forbedringer i huse:	7
Andelshavers egen vedligeholdelsespligt i følge vedtægterne.....	7
Hvad må man som andelshaver ændre indvendigt i boligen.....	7
Hvad må man som andelshaver ændre udvendigt på bygning og carport, skur m.m.	8
Byggeprocent i ABF Klokkebo.	8
Generalforsamlingens beslutninger i ABF Klokkebo.....	9-10-11-12
Byggeudvalg og bestyrelses vedtagelser i ABF Klokkebo:.....	13

Hvad betyder det at være andelshaver i ABF Klokkebo.

I dette kapitel skrives der kortfattet omkring det at være andelshaver og kravene hertil.

Livet som andelshaver i ABF Klokkebo, hvad betyder det for mig.

ABF Klokkebo er en andelsboligforening, hvor man har et fælles boligområde med fælles grønne arealer udenom.

Den enkelte andelshaver har ikke sin egen matrikel eller grund som man har i et parcelhus.

ABF Klokkebo er udstykket som en stor matrikel tilhørende andelsboligforeningen.

Har man købt en andel, i andelsboligforeningen ABF Klokkebo, betyder ens andelsindskud, at man har købt brugsretten til, at bo i et af andelsboligforeningens huse.

Man ejer ikke bygningen eller grunden, men erhverver en andel i foreningens samlede aktiver.

Man får tildelt et stykke grund som skal varetages, efter de regler der er vedtaget på generalforsamling.

Samt der er vedtægter og husorden som skal overholdes.

Man har som andelshaver ret til, at benytte foreningens fælles arealer efter gældende regler, samt man har opnået stemmeret på generalforsamling.

Hvad forpligtelse har andelshaverne ifølge vedtægter og husorden i ABF Klokkebo.

Alle andelshavere har forpligtiget sig til, at overholde vedtægter og husorden samt generalforsamlings beslutninger når de køber sig ind i en andel som giver dem brugsret til en bolig i ABF Klokkebo.

Samt andelshaver har forpligtet sig til, at rette sig efter bestyrelsens påtaleret da bestyrelsen tegner ABF Klokkebo ifølge generalforsamling og vedtægter.

Det betyder, at den enkelte andelshaver skal bo i boligen og have adresse her.

Og boligen må ikke stå ubeboet hen eller udlejes samt andelshaver har med køb af andel opnået stemmerettighed til generalforsamling i ABF Klokkebo.

At være andelshaver betyder man har vedligeholdelsespligt på alt det indvendige i boligen samt have areal, flisebelægning, maling af carport, hegn, pergola, havelåge m.m.

Det forventes alle andelshavere har læst ABF Klokkebo vedtægter og husorden.

Alle regler i vedtægter og husorden er vedtaget ved afstemning af andelshaverne på generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse som forpligter sig til, at håndhæve alle regler i vedtægter, husorden samt alle generalforsamlingsbeslutninger bliver overholdt af samtlige andelshavere uden undtagelse.

Det forventes alle andelshavere selv kan finde ud af, at overholde vedtægter og husorden i ABF Klokkebo dette burde ikke være noget bestyrelsen skal bruge tid på, at håndhæve overfor de enkelte andelshavere.

Vedtægter og husorden ligger på foreningens ProBo og er tidligere uddelt i papirform til samtlige andelshavere.

Læs dem inden du gør noget og ved tvivl kontakt bestyrelsen via ProBo.

Beslutninger, vedtægter, husorden, driftsbudget, husleje m.m. vedtages på den årlige generalforsamling.

Dette sker ved flertalsafstemning.

Alle andelshavere har ret til, at deltage i generalforsamling og der er 1 stemme pr. hus ved afstemning.

Alle andelshavere har ret til, at indsende forslag de ønsker til afstemning på generalforsamling.

Hvis disse forslag er fremkommet indenfor den af generalforsamling og vedtægter vedtaget procedure vil de blive fremsat på generalforsamling til afstemning.

Hvad er bestyrelsens opgave og hvad er ikke bestyrelsens opgave.

Bestyrelsens opgave i ABF Klokkebo.

Bestyrelsen tegner ABF Klokkebo ifølge vedtægterne det betyder bestyrelsen sørger for den daglig drift af ABF Klokkebo og bestyrelsen er beslutningsdygtig på alt som ikke kræver en generalforsamling ifølge vedtægterne.

Det har andelshaverne valgt bestyrelsen til på generalforsamling.

Den daglige drift kunne være: Driftsbudget, vedligeholdelsesbudget, forhandle nye lån til foreningen, holde øje med andelsboligloven og nye regler for andelsboliger m.m., årlig vedligeholdelsesplan, langsigtet vedligeholdelsesplan, indkalde, planlægge og afholde generalforsamling, bestille lokaler til generalforsamling, bestille mad og drikke til generalforsamling m.m., varetage fejlmeldinger fra jer andelshavere på varmesystem, bygning, carport, tag, murværk m.m. via ProBo, behandle klagesager i ABF Klokkebo, kontakt til Aalborg Kommune, vedligeholdelse og opdatering af forenings ProBo og Klokkebo.dk, sende beskeder til jer andelshavere via ProBo når der opstår et problem i Klokkebo, grønne områder, legeplads, fortov, vendepladser, kloaksystem, regn brønde, asfalt, fællesbelysning, fælles flisebelægning, stikveje, fællesskur, indkøb af bårbuketter, indkøb af velkomst vin til nye andelshavere, indhentelse af tilbud fra håndværkere, forhandle aftaler med forenings faste håndværkere, gennemgår bygninger udvendigt for fejl, før syn af andel ved salg, overdragelses syn af andel ved salg, opdatere husorden, opdatere vedtægter og husorden efter nye regler og lovgivning, samarbejde med administrator, bank, kreditforeningen, forsikring samt ABF og meget andet.

Bestyrelsen har forpligtiget sig overfor generalforsamlingen til, at varetage samtlige andelshavere overholder vedtægter og husorden samt beslutninger vedtaget på generalforsamling uden undtagelse.

Det betyder hvis en andelshaver ikke overholder vedtægter, husorden samt beslutninger vedtaget på generalforsamling og bestyrelsen modtager en klage omkring dette er bestyrelsen forpligtiget til, at sende den pågældende andelshaver et påtalebrev om dette forhold straks skal ophøre.

Når bestyrelsen modtager en klage er det første bestyrelsen gør, at tjekke hvad vedtægter og husorden nøjagtigt siger om dette klagepunkt.

Derefter tjekker bestyrelsen om der er tidligere sager på dette klagepunkt som kan danne præcedens for bestyrelsens svar.

Ved den mindste tvivl hos bestyrelsen vedrørende et klagepunkt eller hvis andelshaver sætter spørgsmål til bestyrelsens tolkning i påtalebrevet sender bestyrelsen sagen til ABF for juridisk vurdering og afgørelse.

Bestyrelsen i ABF Klokkebo følger altid den juridiske vurdering og afgørelse vi får fra ABF i en påtalesag.

Dette gælder uanset om svar fra ABF går imod bestyrelsens vurdering eller giver bestyrelsen medhold i en påtalesag overfor en andelshaver.

Det skal oplyses bestyrelsen har tavshedspligt i klagesager, påtalesager, personsager og på forenings ProBo skal bestyrelsen overholde persondataloven.

Det betyder disse klagesager, påtaler sager eller andre personsager m.m. ikke kan eller må drøftes af bestyrelsen på generalforsamling. Og bestyrelsen må ikke drøfte disse sager med andre andelshavere i foreningen samt uvedkommende personer m.m.

Det skal oplyses, at for bestyrelsen er klagesager eller påtalesager aldrig personlige overfor en andelshaver fordi bestyrelsen varetager det i andelshavere har bestemt ifølge vedtægter, husorden samt beslutninger vedtaget på generalforsamling.

Husorden: Bestyrelsen har ifølge husorden punkt 8. påtaleret overfor forhold som ikke er medtaget i husorden, men som ved deres tilstedeværelse virker til gene for de øvrige andelshavere.

Hvis bestyrelsen ikke havde denne påtaleret var der ingen grund til, at have en bestyrelse i ABF Klokkebo for så kunne bestyrelsen intet gøre juridisk når en andelshaver ikke overholder reglerne eller virker til gene for de øvrige andelshavere i ABF Klokkebo.

Bestyrelsen fungerer ikke som viseværter for andelshaverne de har selv vedligeholdelsespligten på alt det indvendige i boligen samt forhave og baghave.

Samtlige andelshaverne skal desuden udføre de opgaver som generalforsamling har bestemt andelshaver selv skal udføre.

Det forventes alle andelshavere selv kan finde ud af, at overholde dette burde ikke være noget bestyrelsen skal bruge tid på, at håndhæve overfor de enkelte andelshavere.

Sådan kontakter man bestyrelsen som andelshaver.

Hvis man som andelshaver oplever et problem som hører under foreningens vedligeholdelse bedes man gå ind på forenings ProBo.

På ProBo skal i/du vælge menupunktet informationssider, fejlsøgninger, vejledninger og selv gøre som der står beskrevet her inden man kontakter bestyrelsen via ProBo.

Sådan kontakter man bestyrelsen via ProBo: Log ind på din ProBo, vælg beskeder, vælg skriv besked, vælg bestyrelsesmedlemmer som modtager, husk at trykke på send. Man skal vælge alle "bestyrelsesmedlemmer som modtager" og ikke et enkelt bestyrelsesmedlem da det kan betyde beskeden ikke bliver besvaret eller set hvis man vælger en enkelt modtager.

Man vil herefter hurtigst muligt få svar tilbage fra bestyrelsen via ProBo som regel indenfor 8 dage hvis muligt afhænger af om spørgsmålet skal sendes videre til ABF for vurdering.

I andelshavere bedes om ikke, at kontakte bestyrelsesmedlemmer ved fremmøde på deres adresse eller via telefon, sms eller privat mail med i stedet bruge vores forenings ProBo.

Undtagelsen i ABF Klokkebo er 4 andelshavere som er undtaget digitalpost og dermed ikke har ProBo: Som har dispensation til, at ringe til det bestyrelsesmedlem som har arbejdsområdet huse og teknik vedrørende fejlmelding på: Varmesystem stueetage, udvendig bygning, samt døre og vinduer i stueetagen, tag, stern, gavl, standard carport, standard skur, kloak m.m.

Undtagelsen er pludselig opstået skade: Som tagsten nedfaldet ved storm, vandindtrængen i bygningen, anden vandskade inde i bygning herunder skjult rør m.m. Sprunget fjernvarmerør på grunden grønt vand som stiger op m.m.

Oplever man den slags pludselig opstået skade skal man som andelshaver straks kontakte "formanden" eller det "bestyrelsesmedlem" som har arbejdsområdet "huse og teknik". Da skadeservice, forsikring, håndværkere og varmforsyning muligvis skal på sagen hurtigst muligt.

Fejlmelding på "varmesystem under etage" hvad gør jeg som andelshaver.

Først skal andelshaver selv gå ind på ProBo og se alle løsninger på varmesystem og afprøver alle disse punkter inden man fejlmelder til bestyrelsen via ProBo.

Der er "ikke akut tilkald til manglende varme" fredag, lørdag og søndag. Undtagelse er hul på et vandrør eller varme rør m.m.

Mangler man som andelshaver varme fredag, lørdag og søndag skal man stadig bruge den løsning, at man selv afhenter de 2 varmeblæsere i fællesskuret koden til skuret er 9210 husk, at låse igen.

Og disse varmeblæsere skal returneres til fællesskuret straks efter brug kunne jo være andre andelshaver som fik brug for dem.

De 2 varmeblæsere kan sagtens opretholde varmen i huset hvorefter man så kan fejlmelde til bestyrelsen via ProBo.

I den forbindelse skal andelshaverne huske tilkobling af vand, varme, vvs til og på "1.sal" ikke er omfattet af foreningens vedligeholdelse derfor vil man i tilfælde af fejl på disse som andelshaver selv skulle bestille håndværker og selv skulle betale regningen.

Man må som andelshaver ikke bestille andet "tillægsarbejde" hos den vvs-montør som kommer ud og ser på "varmesystem under etagen" for foreningen.

Foreningen har kun vedligeholdelse på "varmesystem under etage" og dette må ikke blandes sammen med andelshavers eget arbejde på vvs indvendigt i boligen. Samtlige faktura tjekkes for dette inden de betales af foreningens administrator.

Ved gentagende fejlmeldinger på "varmesystem under etage" fra andelshaver hvor det konstateres af forenings vvs-montør der igen fejl er på "varmesystem stueetage" skal andelshaver forvente selv, at skulle betale regningen.

Vores gulvvarmesystem er langsomt virkende det betyder, at hvis temperatur måske er 7 plus grader om aften udenfor og hurtigt falder til minus 3-5 grader om natten. Så kan der godt være 1-2 grader koldere i boligen en normalt tidlig morgen.

Hvis solen står og varmer ind ad vinduerne hele dagen kan det betyde der til aften kan der være 1-2 grader koldere en normalt.

Det tager typisk 24 timer, at hæve eller sænke temperaturen med 1-2 grader via gulvvarmen i vores huse.

Dette skal andelshaverne lige overveje inden man fejlmelder varmesystem til bestyrelsen via ProBo.

Foreningsvedligeholdelse i ABF Klokkebo.

ABF Klokkebo har vedligeholdelsespligten på grønne områder, fællesskur, boldbane, petanquebane, basketbane, legeplads, fælles belysning, veje, fortov m.m.

ABF Klokkebo har vedligeholdelsen af udvendig bygning, hoveddør, bryggersdør, vinduer stueetage, standard carport, standard skur, gavl, udhæng, Stern, gavllamper, tag, udluftningshætter i tag m.m.

1. Det er besluttet ABF Klokkebo vedligeholder "varmesystem under etage" (varmesystem gælder ikke for tilkobling til eller på 1.sal da dette er tilkøb/forbedring så dette skal andelshaver selv betale for).
2. Det er besluttet ABF Klokkebo udlevere batterier til rumfølere efter vedligeholdelsesplanen.
3. Det er besluttet ABF Klokkebo har vedligeholdelsen på hoved elinstallation i teknikskabet.

Vedtægter: 9.4 ABF Klokkebo er forpligtet til, at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger samt fællesanlæg.

Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

Hvis man som andelshaver ser en fejl eller skade på bygning kunne være knækket gavlplader, fuger, knækket tagsten m.m. så skal man kontakte bestyrelsen via ProBo og informere om denne fejl. Herefter vil bestyrelsen bestille forenings håndværkere til, at udbedre denne fejl eller skade.

Skadedyr og lignende i ABF Klokkebo.

Bestyrelsen kan ikke hjælpe andelshaver med mistanke på rotter, mus, mår, ring mus, mosegrise m.m. i huse, skur, carport eller have.

Andelshaver skal selv som beboer i Aalborg Kommune anmelde mistanke om rotter via Aalborg kommunens hjemmeside hvor der kræves konkret navn og adresse på andelshaver til denne anmeldelse.

Andelshaver skal selv opsætte fælder osv. hvis der er mistanke om ubudne gæster dette kan bestyrelsen ikke hjælpe med.

Hvis man som andelshaver opdager hvad man tror er rottehuller, muldvarpeskud, mosegrise på foreningens grønne områder skal man kontakte bestyrelsen via ProBo.

Husk tilgang til vores huse er lukket på både spildevand og regnvand med rottespær så vi får ikke rotter eller lignende ind i bygninger derfra.

Økonomi i ABF Klokkebo.

Det skulle gerne være sådan, at huslejen kan fastholdes på et fornuftigt leje, også på langt sigt i ABF Klokkebo.

Bestyrelsen er forpligtet til, at overholde vedligeholdelsesplanen, så bygninger, carport, skur, fællesskur og fællesarealer vedligeholdes og fornyes på en måde, så vi ikke pludselig står med et misholdt, nedslidt byggeri og fælles områder i forfald.

På denne måde skulle de første beboere, tilkommende beboere og fremtidige beboere kunne bo i et vedligeholdt byggeri til billigst mulig husleje dette er hele princippet i en andelsboligforening.

Det er vigtigt for ABF Klokkebo, at vi hele tiden kan fremvise et vedligeholdt byggeri og flotte fællesområder dette betyder meget når vi skal ud og forny vores lån.

Vi har på nuværende tidspunkt 1 fast forrentet lån på 30 år fra 2022 med afdragsfrihed i 10 år. Samt 1 fast forrentet lån på 30 år fra 2024 med afdragsfrihed i 10 år.

Vores husleje svinger de forskellige år alt efter hvilke udgifter der kommer i vedligeholdelsesplanen.

Det er den måde andelshaverne på generalforsamlingen har valgt vi skal køre vores økonomi på.

Det betyder, vi hæver huslejen når vi skal bruge ekstra penge til vedligeholdelsesfonden og sænker den når vi ikke skal bruge så mange penge til vedligeholdelsesfonden.

Vi har valgt, at opdele vedligeholdelsesfond og kontantbeholdning fordi penge på en vedligeholdelsesfond ikke medtages i andelsværdi, det gør derimod penge på en kontantkonto.

Desuden er der lavet en sikringsfond til udsving ved låneomlægninger.

Fællesområder og fællesskur i ABF Klokkebo.

Bestyrelsens opgaver i ABF Klokkebo er ikke som visevært eller arbejdsmænd til fællesområder.

Hvis man som andelshaver ser for eksempel hundeposer, flasker, affald, skidt ligge på fællesområdet er løsningen ikke at gå hjem og klager over dette til bestyrelsen. Det er ikke bestyrelsens opgave, at gå rundt og rengøre fællesområdet m.m.

Fællesområdet er lige så meget hver andelshaveres eget område i en andelsboligforening så man samler selvfølgelig selv affaldet op og tager med hjem og smider i ens egen skraldespand.

Så vil nogen sikkert spørge hvorfor har foreningen opsat ikke i på fællesområdet.

Det har vi ikke fordi det vil betyde en andelshaver skulle melde sig til, at stå for sortering af dette skrald og bortkørsel af dette skrald til lossepladsen hver uge.

Bestyrelsen ser ingen grund til vi skal være skraldespand for folk der kommer udefra og gå igennem ABF Klokkebo.

Det er jo ikke er vores egne andelshavere som smider affald på fællesområdet.

Hvis man som andelshaver synes stikveje eller vendeplads trænger til en feje tur er man meget velkommen til, at feje det område man synes trænger vi har ingen viseværter ansat til, at feje veje i ABF Klokkebo.

Fællesskur er også alle andelshaveres det betyder også, at hvis det pludselig står fuld af affald fra arbejdsopgaver eller emballage fra materiale leveringer til ABF Klokkebo så er alle andelshavere jo velkommen til, at køre dette affald på lossepladsen hvis de har været nede i skuret og set det står der.

Hvis man som andelshaver synes fællesskur skulle indeholde et bestemt stykke have værktøj andelshavere kunne få gavn af i deres have indimellem er man meget velkommen til, at kontakte bestyrelsen via ProBo med denne ide.

Generelt hvis man som andelshaver ser noget på fællesområdet eller på bygninger som man synes ser træls ud er man meget velkommen til, at kontakte bestyrelsen via ProBo.

Meget gerne med en ide på en løsning eller hvis vores gartner skulle have overset noget vil vi gerne vide det.

Forbedringer og vedligeholdelse af andelshaver.

I dette kapitel belyses reglerne for forbedringer (herunder 1.sal mm.) og vedligeholdelse af andel.

Tilkøb/forbedringer i huse:

Alle 1. sal er tilkøb/forbedring ved køb af en andel det betyder andelshaver selv har alt vedligeholdelse, service, udskiftning, reparation, håndværker udgifter m.m. på 1. sal inkl. vinduerne i gavle og vinduerne i tag samt trappe op til 1.sal m.m. Alle andelshavere har selv været bygherre på 1.sal derfor påhviler ethvert ansvar den enkelte andelshaver hvis installationer på 1. sal giver skader på foreningens bygning eller ikke overholder bygningsreglement.

Hvis man køber sig ind i en andel med 1.sal overtager man bygherre forpligtelse fra sælger.

Alle øvrige tilladte forandringer har andelshaver også selv vedligeholdelsespligten på og skal udføres efter vedligeholdelsesplanen for ABF Klokkebo.

Andelshavers egen vedligeholdelsespligt i følge vedtægterne.

En andelshaver er forpligtet til, at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved og bagdøre samt vinduer (i det omfang disse ikke er omfattet af tilkøb i boligen). En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. En andelshaver er endvidere forpligtet til, at vedligeholde det til boligen knyttede have areal samt skur og carport opført på arealet tilknyttet boligen. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af have arealet, skure og carporte samt for fælles eller egne hegn. En andelshaver har desuden pligt til, at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlings vedtagelse er pålagt andelshaverne.

Hvad må man som andelshaver ændre indvendigt i boligen.

Man må som udgangspunkt ændre ret meget som andelshaver indvendigt i sin bolig i ABF Klokkebo der er dog mange ting som skal overholdes inden man som andelshaver kan i gang sætte en forandring af sin bolig indvendigt.

Vi skal lige have aflivet en myte som går i ABF Klokkebo "1 til 1 forandring/ombygning/renovering" som andelshaver bare kan udføre uden, at ansøge bestyrelsen i ABF Klokkebo denne tolkning eksistere ikke i forenings vedtægter.

Andelshaver skal altid ansøge om forandringer/ombygning/renovering til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer/ombygning/renovering i gang sat.

Der skal vedlægges tegninger, materiale beskrivelse, billedbeskrivelse, projektbeskrivelse på de forandringer/ombygning/renovering andelshaver ønsker udført indvendigt i boligen til forsikringsmægler og bestyrelsen.

Kopi af anmeldelse til Aalborg Kommune hvis dette kræves efter gældende bygningsreglement.

Kopi af byggetilladelse fra Aalborg Kommune hvis dette kræves efter gældende bygningsreglement.

Så bestyrelsen har noget konkret, at vurdere andelshavers ansøgning ud fra.

Ved opførelse af 1. sal, ændring på bærende vægge og ændring på vvs-tilslutninger i vægge og gulv skal der tegnes enterpriseforsikring ifølge vedtægterne.

Der skal forlægges dokumentation på autoriseret håndværker har ansvarsforsikring.

Forandring kunne være indvendigt: Nyt Brygges, nyt køkken, nyt badeværelse, nye kloak-afløb, nye Elinstallationer, nyt ekstra vindue, delvis fjernelse af væg eller helt fjernelse af ikke bærende væg, nye gulve, nye lofter, nye døre, opførelse af 1.sal, andet m.m.

Alt EL, VVS, kloak arbejde kræver autoriseret håndværker så hvis der er sådanne i din forandring skal der vedlægges projektbeskrivelse, tegninger fra håndværkere til samt kopi af ansvarsforsikring ved din ansøgning.

Alle skader påført foreningsbygning under forandringer/byggeri/renovering udført af andelshaver selv eller håndværker bestilt af andelshaver på falder alene andelshaver.

Foreningens forsikring dækker ikke skader på forenings bygning opstået under en andelshavers egen indvendigt forandring af boligen, samt skader påført foreningsbygning under andelshavers udførelse af have forandringer m.m.

Dermed påhviler ansvaret for eventuelle skader på foreningens bygning under forandring alene andelshaver og ikke de håndværkere der udfører arbejdet som mange tror.

Som bygherre påhviler ansvaret for gældende bygningsreglement overholdes alene andelshaver.

Andelshaver har selv ansvaret for de lovpligtige anmeldelser til Aalborg Kommune og indhentelse af en eventuel byggetilladelse fra Aalborg Kommune dette påhviler ikke de håndværkere som udfører arbejdet.

Bestyrelsen anbefaler, at andelshaver ved større forandringer ansætter rådgivende Ingeniør Artelia A/S som kender vores huse til projektstyring.

Så man er sikker på bygningsreglement overholdes og de står for, at indsende alle nødvendige anmeldelser og ansøgninger omkring byggetilladelse til Aalborg Kommune i forbindelse med forandringen af boligen.

Skal der flyttes eller fjernes bærende vægge skal andelshaver ansætter rådgivende Ingeniør Artelia A/S til udførelse af beregninger og udarbejdelse af en byggerapport til bestyrelsen/foreningen som giver garanti for bygningens bærevne efterfølgende, samt Artelia A/S anmelder denne konstruktions ændring til Aalborg Kommune (denne udgift betales af andelshaver selv). Bestyrelsen har juridisk ret til, at forlange dette ved sådan en omfattende konstruktions ændring af foreningsbygninger ifølge vedtægterne.

Der kan ikke godkendes loft til kip på 1.sal i ABF Klokkebo pga. der ikke er undertag på vores byggeri.

Bestyrelsen vil ikke kunne hjælpe andelshaver med, at føre sag mod håndværkere ved eventuelle fejl, mangler og skade efterfølgende på foreningens bygning.

Men bestyrelsen kan til enhver tid pålægge andelshaver ifølge vedtægterne, at få udbedret eventuelle fejl, mangler og skader på foreningens bygning opstået under andelshavers egen forandring da denne er bygherre på projektet.

Alt byggeaffald under forandring skal være på egen grund og ikke på foreningens fællesarealer eller veje.

Byggeaffald skal løbende fjernes under forandring.

Parkering under forandring skal ske på foreningens p-pladser og ikke på grønne områder, veje, stikveje til gene for andre andelshavere.

Ved den mindste trivl i ansøgning på forandring fra en andelshaver bruger bestyrelsen altid ABF for, at få en juridisk afgørelse på ansøgningen og bestyrelsen retter sig altid efter det svar som modtages fra ABF.

Hvad må man som andelshaver ændre udvendigt på bygning og carport, skur m.m.

Andelshaverne må ikke lave ændringer udvendigt på forenings bygninger, carport eller skur m.m.

En andelshaver er ikke berettiget til, at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets i iværksættelse har godkendt forandringen.

Bestyrelsen kan nægte, at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Det forventes alle andelshavere selv kan finde ud af, at overholde dette burde ikke være noget bestyrelsen skal bruge tid på, at håndhæve overfor de enkelte andelshavere.

Byggeprocent i ABF Klokkebo:

Byggeprocent i ABF Klokkebo er opbrugt. Det betyder skur ikke må udvides bagud i haven. Der må ikke opsættes fritstående skur.

Der må ikke opsættes fritstående drivhus, der må ikke opsættes vægdrivhus.

Der må ikke opsættes pergola med fast tag m.m. Der må ikke opsættes have pavillon med fast tag monteret til bygning m.m.

Det forventes alle andelshavere selv kan finde ud af, at overholde disse regler fra Aalborg Kommune dette burde ikke være noget bestyrelsen skal bruge tid på, at håndhæve overfor de enkelte andelshavere.

Generalforsamlingens beslutninger i ABF Klokkebo:

Ekstra ordinær generalforsamling 2024.

Tillæg til regnskab for ny andelsværdi vedtaget. 1-2 fællesarbejdsdage i 2024 vedtaget.

Generalforsamling 2024.

Nye vedtægter vedtaget. Ny husorden vedtaget. Alt træværk skal males Gori 618 farve standard kulsort i 2024/2025 vedtaget.

Fælles bålsted/grill og nye bordbænkesæt vedtaget.

Ekstra ordinær generalforsamling 2023.

Forslag vedtaget.

Foreningen betaler for vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer med midler fra vedligeholdelsesfonden i 2024.

Ekstra ordinær generalforsamling 2022.

Forslag vedtaget.

Nedsættelse af huslejen til 3700kr pr. måned pr. 01.06.2022.

Generalforsamling 2022.

Forslag vedtaget.

Nuværende vedtægt.

15.4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Ny vedtægt.

15.4 Overdragelsessummen skal 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse stille standardbankgaranti for købssummen. Det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Forslag vedtaget:

Låne omlægning vi kan hente en kursgevinst hjem på cirka 1.900.000kr ved en låneomlægning.

Forslag vedtaget.

Bestyrelsen har lov til, at bruge penge på opførelse af en ny legeplads anslået pris cirka 160.000kr.

Generalforsamling 2021:

Forslag til afstemning præcisering af husorden punkt 3. parkering.

Nuværende tekst er:

Parkering må ikke finde sted på steder, hvor det er til gene for den almindelige færdsel, dog tillades af- og pålæsning. På foreningens område må der ikke finde langtidsparkering sted af campingvogne, både og vogne med høj totalvægt ud over en varighed på 8 dage.

Parkering i forhaver må ikke finde sted. De til boligerne hørende carport/parkeringspladser er udelukkende til brug for andelshaverne og besøgende, hvis parkeringen kan finde sted således at det ikke er til gene for den almindelige færdsel.

Såfremt dette ikke er tilfældet skal de fælles parkeringspladser på foreningens område benyttes. Der må ikke parkeres på stikveje. Der må ikke parkeres på græsområder, heriblandt også græsrabatter.

Ny tekst bliver:

Parkering må ikke finde sted på steder, hvor det er til gene for den almindelige færdsel, dog tillades af- og pålæsning. På foreningens område må der ikke finde langtidsparkering sted af campingvogne, autocampere, både og vogne med høj totalvægt ud over en samlet varighed på 8 dage om året.

Parkering i forhaver må ikke finde sted. De til boligerne hørende carport/parkeringspladser er udelukkende til brug for andelshaverne og besøgende, hvis parkeringen kan finde sted således at det ikke er til gene for den almindelige færdsel.

Såfremt dette ikke er tilfældet skal de fælles parkeringspladser på foreningens område benyttes. Der må ikke parkeres på stikveje. Der må ikke parkeres på græsområder, heriblandt også græsrabatter.

Forslag til afstemning: Bestyrelsen gives lov til, at bruge penge fra fonden og kontant beholdning til vedligeholdelse frem til og med 2024.

Da vi betaler negative renter vil bestyrelsen gerne kunne fremrykke vedligeholdelser og udskiftninger blandet andet flere bryggersdøre og varmesystemer m.m. inden næste låneomlægning i 2024.

Forslag vedtaget.

Forslag til afstemning: 8 nye bryggersdøre 2021 anslået 92.000kr tages fra fonden. Vedtaget.

Forslag til afstemning: Maling af carporte og hegn m.m. i 2021 anslået til 21.000kr tages fra fonden. Vedtaget.

Forslag til afstemning: Hoveddøre males i 2021 anslået 26.000kr tages fra fonden. Vedtaget.

Generalforsamling 2020:

Bestyrelsen fremlæggelse af forslag om renovering af varmesystem, etape 1.

Renovering udskiftning af 230 stk. Roth telestater og 38 stk. Grundfos Alpha2 pumper. De sidste huse ombygges til FTC styring med Danfoss FTC termostatelement. Der er indhentet tilbud fra GUG VVS til udførelse af arbejdet. Bestyrelsen står selv for indkøb af telestater, pumper og FTC-element. Beboerne informeres om tidspunkt når vi har det fra GUG VVS.

Vedtaget.

Generalforsamling ekstraordinær 2019:

Låne omlægning til 1% fastforrentet lån med afdrag. Vedtaget.

Vi nedsætter huslejen med cirka 300kr pr. måned når låneomlægning kommer på plads cirka fra 01.10.2019. Vedtaget.

Generalforsamling 2019:

Opførelse af basket bane 10 kvm på boldspil området. Vedtaget.

Opførelse af petanquebane 12x3 meter på boldspil området. Vedtaget.

Indkøb af fællesskur til opførelse på området ned mod Ladegårdsvej. Vedtaget.

Indkøb af bordbænkesæt til boldspil området. Vedtaget.

Tag algebehandling. Vedtaget.

Hundeluftning forbudt på foreningens græsområder skilte opsættes. Vedtaget.

Husorden punkt 3 gældende fra 29.04.2019. Parkering må ikke finde sted på steder, hvor det er til gene for den almindelige færdsel, dog tillades af-og pålæsning. På foreningens område må der ikke finde langtidsparkering sted af campingvogne, både og vogne med høj totalvægt ud over en varighed på 8 dage. Parkering i forhaver må ikke finde sted. De til boligerne hørende carport/parkeringspladser er udelukkende til brug for andelshaverne og besøgende, hvis parkeringen kan finde sted således, at det ikke er til gene for den almindelige færdsel. Såfremt dette ikke er tilfældet skal de fælles parkeringspladser på foreningens område benyttes. Der må ikke parkeres på stikveje og der må ikke parkeres på græsområder, heriblandt også græsrabatter. Der henvises til færdselsloven. Vedtaget.

Vedtægter gældende fra 29.04.2019. Vedtægter punkt 24.1. Generalforsamlingen indkaldes via ProBo med 14 Dages varsel, beboerne modtager årsrapport og budget via Probo senest 14 dage inden generalforsamling. Det kan dog ved ekstraordinærgeneralforsamling om nødvendigt forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholdesorden for generalforsamlingen. 24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen via ProBo. 24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne har modtaget dette via ProBo senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Vedtaget.

Der oprettes følgende boligaftale.

Bestyrelsen foreslår at der mellem andelshaver og andelsboligforening indgås en boligaftale om, at såfremt man har udeladt en udbedring af fejl, som bestyrelsen har påpeget, og at hvis forsikringen skal aktiveres i forbindelse med udbedring, skal selvrisikoen betales af den skadelidte andelshaver.

Bestyrelsen ønsker forslaget vedtaget for, at undgå unødvendige udgifter i forbindelse med fejl, hvor andelshaver på opfordring burde have udbedret fejlen. Og for ikke at komme i den situation at alle andre skal betale for, at en andelshaver lader stå til. Vedtaget.

Generalforsamling 2018:

Beboerne skal få lavet ekstra isolering af loftlem da denne ikke overholder de nye standarder og vi har oplevet træk ned i bolig fra denne og træk op med varme gennem loftlemmen hvilket giver kondens på loftet. Som sætter sig til skimmelsvamp på taglæggerne. Evt. udskiftning af gummilister og montering af flamingo til ekstra isolering.

Bestyrelsen anbefaler foreningstømmermester Morten Jacobsen, som kan kontaktes på telefon 40325909.

Foreningen har fået et tilbud på cirka. 350kr pr. loftlem. Plus prisen på evt. gummiliste hvis denne skal udskiftes.

Denne udgift skal betales af den enkelte andelshaver, ønsker man selv, at lave dette arbejde med ekstra isolering kan det gøres for cirka 50kr til flamingoplader, plus prisen på gummilisten hvis denne skal udskiftes. Vedtaget.

Fællesarbejdsdag 2018, legeplads, opretning af carporte m.m. Vedtaget.

Generalforsamling 2017:

Fællesarbejdsdag alu-kanter på alle carporte. Vedtaget.

Der skal males i år carport og fælleshegn, samt de af bestyrelsen ekstra godkendte ekstra hegn, lukkede carport side, pergola, havelåger m.m.

Hastighed i Klokkebo skal sænkes og vær ekstra opmærksom når du svinger ved hus nr. 13 hold din egen vognbane.

Generalforsamling 2016:

Rensning af hustage med algemiddel. Vedtaget.

Fællesarbejdsdag legeplads reparation og maling. Vedtaget.

Generalforsamling 2015:

Godkendelse af ny låne type 2% fastforrentet lån med afdrag. Vedtaget.

Godkendelse af udskiftning af udluftningsskorstene til taghætter i stedet. Vedtaget.

Godkendelse af montering af rotter spær i vores kloaksystem og regnvandssystem. Vedtaget.

Carporte og fælleshegn stadigt nogle enkelte der ikke har fået malet bestyrelsen anmoder om dette bliver gjort.

Utætte bagdøre reparation bliver sat i gang.

Batterier til termostater vil blive udleveret i år.

Hjertestarter funktion blev gennemgået.

Nye vedtægter. Vedtaget.

Generalforsamling 2014:

Hjertestarter placering endnu ikke fastsat.

Nye juletræskæder vil blive indkøbt.

Ny lånefinansiering indhentes.

Generalforsamling 2013:

Farveskift på carporte og fælleshegn droppes pga. prisen indhentet tilbud 420.000kr. Afvist.

Hjertestarter indkøbes. Vedtaget.

Generalforsamling 2012:

Nye fodboldmål indkøbes. Vedtaget.

Der opfordres til lovgivning omkring katte overholdes.

Batterier til termostater udleveres af foreningen.

Generalforsamling 2011:

Carporte og fælleshegn skal males i år, samt alle andre af bestyrelsen godkendte ekstra hegn, lukkede carport sider, havelåger, pergola m.m.

Generalforsamling 2010:

Nye vedtægter. Vedtaget.

Bestyrelsen henstillede til beboerne overholder gældende husorden.

Generalforsamling 2009:

Lister/fugetætning omkring tagvinduerne skal udskiftes, dette er beboerne egne under "tilkøb" så for egen regning.

Vedtaget.

Nye vedtægter. Vedtaget.

Generalforsamling 2008:

Ny husorden. Vedtaget.

Ændring af beslutning om husleje 2008. Vedtaget.

Generalforsamling 2007:

Ny husorden. Vedtaget.

Skjulte rør og varmeveksler er foreningsvedligeholdelse. Vedtaget.

Generalforsamling 2006:

Alle beboere skal huske ved udvendige ændringer skal bestyrelsen kontaktes for godkendelse.

Ny administrator Spar Nord Bolig. Vedtaget.

Generalforsamling 2005:

Belysning på vores gavle er forening som står for fremtidige vedligeholdelse. Vedtaget.

Batterier til termostater vil blive udleveret af foreningen. Vedtaget.

Generalforsamling 2004:

Nye vedtægter. Vedtaget.

Generalforsamling 2003:

Foreningen skifter navn til ABF Klokkebo. Vedtaget.

Formand skal herefter vælges direkte på generalforsamling. Vedtaget.

Udvidelse af bestående skur vedtaget må udvides 1 meter ind i carport med samme materialer og byggestil som oprindeligt skur, der skal ifølge teknisk forvaltning være mindst 10 meter fra skur til vejen, og der skal kunne stå 2 biler ved hver carport i forlængelse af hinanden. Vedtaget.

Generalforsamling 2002:

Anlæggelse af legeplads. Vedtaget.

Vedrørende kondensdryp fra taget i carporten, der kan købes specielt maling til afhjælpning af dette problem eller opsættes flamingoplader under. Andelshaver må selv betale for dette. Vedtaget.

Byggeudvalg og bestyrelses vedtagelser i ABF Klokkebo:

1. Byggeudvalg har besluttet andelshaver selv skal male skur, carport, lukkede carport sider, havelåge, pergola og alle hegn i henhold til vedligeholdelsesplanen i ABF Klokkebo. Der udleveres algefjerner, pensel og 5L Gori til hver enkelt andel. Ekstra opsat hegn, havelåger, pergola og lukkede carport sider m.m. er under tilkøb/forbedring som andelshaver selv skal betale maling til og de skal males efter vedligeholdelsesplanen i ABF Klokkebo.

2. Byggeudvalg besluttet forenings farve er Gori 618 farve standard kulsort.

4. Byggeudvalg har besluttet foreningsfarve på vinduer og døre skal være Ral 7012 Bausaltgrau.

5. Bestyrelsen har besluttet det er tilladt efter drøftelser under punktet eventuelt på generalforsamling, at opsætte delvis lukkede sider på carport i samme type brædder og farve som forenings. Andelshaver skal altid og der er ingen undtagelse ansøge om denne forandring til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer i gang sat.

6. Bestyrelsen har besluttet det er tilladt efter drøftelser under punktet eventuelt på generalforsamling, at opsætte ekstra hegn i samme model og farve som forenings. Andelshaver skal altid og der er ingen undtagelse ansøge om denne forandring til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer i gang sat.

7. Bestyrelsen har besluttet det er tilladt efter drøftelser under punktet eventuelt på generalforsamling, at opsætte havelåge lavet i samme model som hegn og farve som forenings. Andelshaver skal altid og der er ingen undtagelse ansøge om denne forandring til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer i gang sat.

8. Bestyrelsen har besluttet det er tilladt efter drøftelser under punktet eventuelt på generalforsamling, at udvide belægning sten i forhaven med samme typer som er nedlagt fra start. Andelshaver skal altid og der er ingen undtagelse ansøge om denne forandring til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer i gang sat.

9. Bestyrelsen har besluttet det er tilladt efter drøftelser under punktet eventuelt på generalforsamling, at omlægge forhave fra græs til granit sten, andet m.m. Andelshaver skal altid og der er ingen undtagelse ansøge om denne forandring til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer i gang sat.

10. Byggeudvalg har besluttet der er tilladt, at opsætte markise i udhæng (må aldrig monteres i mursten) i baghaven. Dette må ikke være til gene for nabo eller øvrige andelshavere. Andelshaver skal altid og der er ingen undtagelse ansøge om denne forandring til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer i gang sat.

11. Bestyrelsen har besluttet det er tilladt efter drøftelser under punktet eventuelt på generalforsamling, at udvide belægning sten, lave træ terrasse og ændre beplantning i baghave. Dette må ikke være til gene for nabo eller øvrige andelshavere. Andelshaver skal altid og der er ingen undtagelse ansøge om denne forandring til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer i gang sat.

12. Bestyrelsen har besluttet det er tilladt efter drøftelser under punktet eventuelt på generalforsamling, at opsætte pergola i samme farve som forenings. Denne må ikke fastmonteres på bygnings facader eller gavl. Denne må ikke være til gene for nabo eller øvrige andelshavere. Andelshaver skal altid og der er ingen undtagelse ansøge om denne forandring til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer i gang sat.

13. Bestyrelsen har besluttet det er tilladt efter drøftelser under punktet eventuelt på generalforsamling, at opsætte havepavillon så længe denne ikke er med fast tag og den må ikke fastmonteres på bygnings facader eller gavl. Samt der må ikke være tale om en fast installation i baghaven kun sæson beregnet. Denne må ikke være til gene for nabo eller øvrige andelshavere. Andelshaver skal altid og der er ingen undtagelse ansøge om denne forandring til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer i gang sat.

14. Bestyrelsen har besluttet det er tilladt efter drøftelser under punktet eventuelt på generalforsamling, at opsætte ekstra belysning i udhæng på facade efter samme type løsningsmodel. Andelshaver skal altid og der er ingen undtagelse ansøge om denne forandring til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer i gang sat.

15. Bestyrelsen har besluttet det er ikke tilladt efter drøftelser under punktet eventuelt på generalforsamling, at opsætte blomsterkrukker, husnumre, lamper, pynte genstande og lignede m.m. på foreningens facader og gavle. Det forventes alle andelshavere selv er i stand til, at overholde dette bør ikke være en opgave for bestyrelsen. Hvis bestyrelsen modtager en klage er bestyrelsen ifølge generalforsamling forpligtiget til, at sende påtalebrev til pågældende andelshaver og bede om dette ophøre straks uden undtagelse.

16. Bestyrelsen har ud fra drøftelser under punktet eventuelt på generalforsamling besluttet foreningen eller bestyrelsen ikke kan hjælpe andelshaver med afvanding af regnvand i forhaver, baghave eller i skur. Andelshaver bedes følge disse retningslinjer i skur kan der lægges et ekstra lag sten. Der kan eventuelt laves afvandingsriste omkring skur (skal disse forbindes til forenings regn brønde skal der bruges autoriseret Kloakmester ifølge lovgivning). I forhaver og baghave anbefales det kraftigt, at få ekstra brønde og regn faskiner til, at opsamle regnvand. Andelshaver er ansvarlig for, at hverken nabo eller forenings veje og arealer m.m. bliver oversvømmet efter omlægning af forhaver eller baghave. Alt dette påhviler andelshaver selv, at udføre og betale udgiften for. Andelshaver skal altid og der er ingen undtagelse ansøge om denne forandring til bestyrelsen skriftligt senest 5 uger inden man ønsker forandringer i gang sat.

17. Andelshaver selv skal klippe bøgehække 1 gang årligt bøgehække skal være færdig klippet inden udgangen af august måned hvert år ifølge vedtægterne. Max. højde i baghaver 1.80m og forhaver 1.40m.

18. Andelshaver selv skal rense tagrenderne mindst 1 gang årligt i følge vedtægterne.

19. Andelshaver selv skal give vinduesrammer autovoks (kan afhentes i fællesskur) mindst 1 gang årligt ifølge vedtægterne.

Andelshaverne kan stort set finde svar på alt vedrørende foreningen på vores ProBo.

Skulle der opstå spørgsmål andelshaver ikke selv kan finde svar på via ProBo er bestyrelsen altid behjælpelig.

Spørgsmål skal sendes til bestyrelsen via ProBo.

Denne skrivelse er sidst opdateret maj 2024.

Mvh bestyrelsen ABF Klokkebo.