

# Velkommen til vor andelsboligbebyggelse AB Rørmosen 2.

**Bestyrelsen ønsker Jer velkommen til jeres nye hjem.**

At bo i en andelsbolig er forskelligt fra at bo i et parcelhus eller en almindelig lejlighed.

En andelsboligforening er en forening, der har til formål at erhverve, eje og drive en ejendom til beboelse for andelsboligforeningens medlemmer. Den enkelte andelshaver ejer således ikke deres bolig, men ejer til gengæld en andel af foreningen, og har i den forbindelse brugsretten til en bolig.

Derfor har vi udgivet denne lille pjece, der giver svar og oplysninger omkring det at bo i en andelsboligforening. Informationsfolderen indeholder en række informationer, idet der henvises til foreningens samlede vedtægter og husorden, som kan findes på foreningens hjemmeside, [www.abrormosen2.dk](http://www.abrormosen2.dk).

Vi håber at man som ny beboer vil få glæde af denne informationsfolder, idet det kan oplyses, at bestyrelsen selvfølgelig står til rådighed med hjælp og yderligere informationer.

**Velkommen til!**

Med venlig hilsen

Bestyrelsen



## **Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2.**

Vor andelsboligforening er en forening, der har til formål at erhverve, eje og drive fælles ejendomme til beboelse for andelsboligforeningens medlemmer. Den enkelte andelshaver ejer således ikke deres bolig, men ejer til gengæld en andel af foreningen, og har i den forbindelse brugsretten til en bolig.

De enkelte andelshavere har samtidig en forpligtigelse til, efter bedste evne, at deltage i vedligeholdelse af andelsforeningens arealer, fortove, stier mm., idet der er p.t. afholdes minimum een fælles arbejdsdag til vedligeholdelse, mm. idet den overordnede grundejerforening "OG" (læs nedenfor) varetager betaling af gartner, snerydning af vore veje, mm. Vor forening AB 2, afholder minimum én årlig arbejdsdag, til generel vedligeholdelse ad fortove, buske, mm.

I den forbindelse findes der både vedtægter og en husorden, som alle andelshaveren har pligt til at overholde. Disse vedtægter og husorden er dokumenter, der bl.a. vedrører grundlæggende bestemmelser, så som medlemmer, boligafgift, vedligeholdelse, forandring af boligen, finansiering, eksklusion af andelshavere, mm. udleveret til alle nye andelshavere ved overdragelse af andelen.

Alle nye andelshavere bedes for mere udførlig information nøje gennemlæse husorden og vedtægter.

### **Bestyrelse:**

Vor andelsforening har i henhold til gældende lovgivning en bestyrelse med formand, næstformand, kasserer samt yderligere 3 medlemmer. Bestyrelsen afholder møde een aften hver måned, hvor alle andelshavere er velkomne til at deltage i mødets første time.

Medlemmer af den siddende bestyrelse findes på AB Rørmosen 2's hjemmeside.

### **www.abrormosen2.dk**

Vor andelsboligforening, AB Rørmosen 2, har egen hjemmeside, hvor alle bestyrelsens mødereferater, oplysninger omkring vore rækkehuses opvarmning, vand, mm, vedligeholdelse af vore boliger, mm.

Ligeledes kan andelshavere spørge bestyrelsen til råds omkring vor bebyggelse, teknik, økonomi, mm. på mailadressen: [bestyrelsen@abrormosen2.dk](mailto:bestyrelsen@abrormosen2.dk)

### **Facebook: abrormosen 2**

Foreningen har ligeledes en fælles facebook side - en såkaldt lukket gruppe, der giver at alle andelshavere mulighed for at kommunikere indbyrdes og med bestyrelsen gennem dette medie. Ligeledes benytter bestyrelsen denne Facebook side til at informere om afholdte bestyrelsesmøder, øvrige arrangementer og meddelelser af fælles karakter.

### **Køb og salg af andele i AB Rørmosen 2:**

Bestyrelsen skal altid involveres, når andelshavere ønsker at sælge sin andel, ligeledes er det også bestyrelsen der skal involveres ved køb af andele i bebyggelsen. Bestyrelsen har en altid ajour ført venteliste til interesserede nye købere. Interesserede købere betaler en årlig afgift på kr. 200,- for at være noteret på vor venteliste.

### **Den overordnede grundejerforening for Rørmose Park.** (I daglig tale kendt som OG)

Vor forening er en del af Rørmose Park som består af følgende foreninger:

#### **Andelsboligforeningerne**

AB Rørmosen 1, 50 andelsboligforeninger

AB Rørmosen 2, 25 andelsboligforeninger - vor forening på henholdsvis Rørmosevej og Rørmose Parkvej

#### **Grundejerforeningerne**

G/F Rørmosen, 61 boliger

Hjortefarmen I, 31 boliger

Hjortefarmen II, 58 boliger

Etape IV, 61 boliger

Bofællesskab 28 boliger - OK Fonden - Seniorboligfællesskabet Hjortefarmen.

Andelsboligforeningerne og grundejerforeningerne samt Bofællesskabet udgør hele Rørmose Park-området og alle har den overordnede grundejerforening som paraplyorganisation, i daglig tale kendt som "OG".

Ovenstående foreningerne har hver sin bestyrelse, hvoraf eet af disse foreningers bestyrelsesmedlemmer er repræsenteret i denne fælles overordnede boligforening, "OG" har også en hjemmeside på følgende adresse [www.roermosen.dk](http://www.roermosen.dk).

### Bebyggelserne i Rørmose Park:

Både andels- og grundejerforeningerne er opført af Lind & Risør AS i 2005, og da området blev købt til udstykning indgik det i lokalplanerne, at når området var bebygget, skulle der oprettes en overordnet grundejerforening for hele området. De 28 seniorboliger blev færdiggjort i 2019.

Ud af den månedlige boligafgift hver andelshaver betaler, betaler vor bestyrelse en del af boligafgiften til den overordnede boligforening Rørmose Park (OG), som varetager betaling af gartner, snerydning af vore store veje, mm., idet man også opsparer midler i den fælles vejfond til vedligeholdelse af vore privatoffentlige veje i området.

### Farum Nordby/Rørmose Park- området:

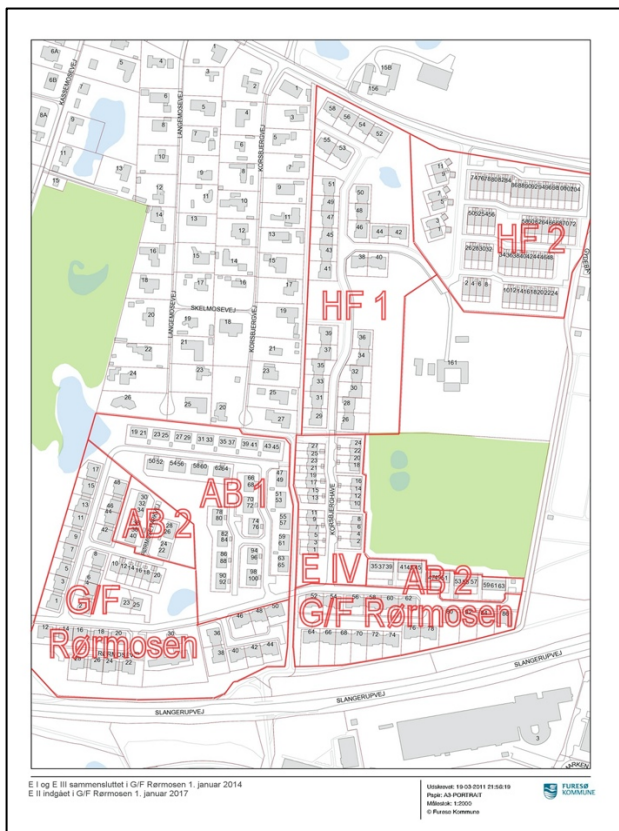
Vi bor i noget så sjældent som et EU habitatsområde med mange mindre og små søer med et rigt dyreliv. Kort fortalt er et habitatsområde et område, hvor der lever fredede og truede dyrearter, som skal respekteres.

**EU-habitatområde** er et naturområde der er beskyttet efter EU's Habitatdirektivet fra 1992 (Rådets direktiv 92/43/EØF om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter med senere ændringer) som forpligter EU's medlemsstater til at bevare naturtyper og arter, som er af betydning for EU.

Det gøres ved at udpege habitats område for at bevare og genoprette vores natur. Hvert område er udvalgt for at beskytte bestemte naturtyper og arter af dyr og planter.

Habitatdirektivet omfatter mere end 200 naturtyper og 700 arter af planter og dyr, hvoraf der findes ca. 60 naturtyper og mere end 100 arter i Danmark.

I Danmark findes der 246 habitatområder med et samlet areal på ca. 19.300 km<sup>2</sup>, hvoraf hovedparten er hav.



## VEDTÆGTER OG HUSORDEN.

Som nævnt i afsnittet om vore andelsboliger i AB 2, findes der et sæt komplet vedtægter og et sæt komplet sæt husorden som alle andelsejer er forpligtiget til efterleve. Disse vedtægter og komplet husorden findes som tidligere nævnt på Andelsforeningens hjemmeside, [www.abormosen2.dk](http://www.abormosen2.dk).

## HUSORDEN:

Følgende er et uddrag af dokumentet "husorden", idet man bør være opmærksom på, at vor bebyggelse består af tæt-liggende rækkehuse, hvorfor der generelt bør tages hensyn til naboer, bl.a. med hensyn til støjende adfærd, parkering, mm.

### STØJ

Fra slagboremaskiner, hækkeklippere, græsslåmaskiner, mm., må kun benyttes på hverdage i tidsrummet kl.10.00- 20.00, lørdage kl.10.00-15.00 og søn- og helligdage mellem kl.10.00-15.00. Børn af andelshavere eller besøg af andre børn må ikke være overdrevent støjende, idet farlig leg med bue og bil, luftbøsser, knive mm. må ikke findes sted på foreningens område.

### AFFALD - Affaldssortering

Vor andelsforening overgår pr. maj måned 2020 til affaldssortering, som kræves af Furesø Kommune indført senest i 2021. Dette medfører at foreningen opstiller i alt 6 fælles affaldsstationer – 4 stationer på Rørmosevej og 2 stationer på Rørmose Parkvej.

Hver enkelt affaldsstation indeholder 6 affaldscontainere, således at andelshavere skal sortere sit affald i henholdsvis restaffald, madaffald, papir, plast, glas og metal. Yderligere informationer kan findes på foreningens [www](http://www). eller hos bestyrelsen.

### HUSDYR

Som almindeligt husdyrhold, så som hunde og katte er som udgangspunkt tilladt. Farlige dyr som slanger, fugleedderkopper samt eksotiske dyr som aber, koalabjørne, mm. kan ikke tillades. Andre husdyr i bure i haver, som f.eks. kaniner og fugle i volierer skal godkendes af bestyrelsen. Hunde skal føres i snor på fællesarealer og efterladenskaber skal straks fjerne af ejer.

### FACADER HAVER OG FLISEGANGE

Husets facader, udvendige vinduer og døre bliver vedligeholdt hvert 3. år af et af bestyrelsen entreret malerfirma og betales via boligafgiften. Ren -og vedligeholdelse af flisegange ved indgangspartier og ved skure påhviler den enkelte andelshaver. Flagstænger i haverne tillades ikke.

### HÆKKE, TRÆER, mm.

Klippes og vedligeholdes af andelshaver, idet ingen hæk må være højere end 1,8 m. Hæk må ikke fjernes eller erstattes af anden type eller af fast hegn. Ingen træer eller buske i de enkelte haver må ikke overstige 3,0 m og må ikke være til gene for naboer.

Afbrænding af haveaffald er ikke tilladt, idet der henvises til Furesø Kommunes containerplads for både haveaffald, og andet storskrald.

Etablering af havelåger, halvtage, små tilbygninger mm., kan efter bestyrelsens godkendelse finde sted, idet det er vigtigt at gøre opmærksom på, at ingen låger må være mindre end ca.8-10 cm over niveau, således at de fredede padde kan passere på natlige vandring. Som nævnt - Vi bor i et EU-habitats område!!

### INDVENDIGE FORANDRINGER AF BOLIGEN

D.v.s. enhver bygningsmæssig forandring af boligen skal inden den finder sted, forelægges bestyrelsen til godkendelse, forstået som opstilling/fjernelse af skillevægge, fjernelse af køkken-1/2 mur, ændring af gulve, mm.

Ændringer af boligens vand, gas og EI-installationer er ikke tilladt.

### **FEJL PÅ GAS, VAND OG EL-INSTALLATIONER.**

Skulle der opstå fejl på gas, vand og El-installationer kontaktes bestyrelsen før håndværkere kontaktes for udbedring, idet bestyrelsen har mange erfaringer med bebyggelsens installationer og konstruktioner.

### **AL FÆRDSEL**

på foreningens område skal foregå med hensyntagen til øvrige beboere og foreningens børn, idet de opsatte skilte med 40 km/t hastighed på vore privatoffentlige veje SKAL overholdes.

### **PARKERING**

Er et stort problem på vore områder, idet der ved bebyggelsens opførelse blev projekteret med 1,5 m bil pr. ejendom. Da antallet af biler jo er kraftig stigende til 2 biler pr. andel, kniber det med P-pladser.

Parkering skal fremdeles foregå på de markerede P-pladser, og IKKE på områdets fortove eller græsarealer og ej heller med 2 hjul på fortovskanterne, hvilket ej heller er tilladt i.h.t. politivedtægten.

Vore veje er private/offentlige veje og enhver skade på asfalt eller kantstene er AB rørmosen 2 og de øvrige foreningers pligt at afholde udgifter til reparation og vedligeholdelse, idet den overordnede forening, Rørmose Park ("OG"), opsparer midler til fælles vejfond til vedligehold og reparation af vore veje.

### **TUNG TRAFIK**

Lastbiler og store varevogne - udover montørbesøg udefra ved arbejde, busser m/vægt over 3500 kg, campingvogne, trailere samt u-indregistrerede køretøjer må ikke, iflg. Lokalplanen, permanent parkeres på foreningens område.

## **VEDTÆGTER**

Foreningens vedtægter omhandler fremdeles de mere lovmæssige sider af vor forening, så som Indskud, hæftelse og andele, hæftelse, overdragelsessummer, mm., som bestyrelsen opfordrer andelshavere til at studere nøje. Som tidligere nævnt kan disse vedtægter findes på foreningens [www.abrormosen2.dk](http://www.abrormosen2.dk)

Bestyrelsen februar 2020.