

Beboerhåndbog

Andelsboligforeningen

Sønder Boulevard 76 og Sankelmarksgade 21

Senest opdateret d. 19. maj 2016

Besøg også gerne www.ab7621.dk, hvor du kan finde referater fra bestyrelsesmøder, generalforsamlinger og en masse andet info vedr. vores forening som f.eks. plantegninger og vedtægter over foreningen.

Oversigt

Indledning	3
Andelshavere	4
Administrator og bestyrelse	6
Håndværkerliste og andre nyttige kontakter	7
Viceværtens job	8
Husorden for andelsboligforeningen	9
Vaskelaug	11
Gården og dens faciliteter	11
Fremleje	12
Andelsboligforeningens vedtægter	13

Indledning

19. maj 2016

Kære andelshaver

Dette dokument er tænkt som en praktisk oversigt over nyttige forhold i andelsforeningen.

Vi håber, i bestyrelsen, at du kan få glæde af den ind imellem. Vi vil selvfølgelig opdatere den med rimelige mellemrum, når der sker ændringer.

Om andelsboligforeningen

Vores forening har passeret 30-års-alderen og meget har udviklet sig siden begyndelsen. Men en del er uforandret. Vi er stadig en meget lille forening og det på godt og ondt.

Det gode er, at vi kun er godt 20 andelshavere, hvilket giver gode muligheder for, at vi alle kender hinanden. Samtidig betyder det, at bestyrelsens 5 medlemmer dækker næsten en fjerdedel af beboerne. Det er et godt fundament for et tæt samarbejde i hele foreningen, idet der er en meget kort afstand mellem andelshavere og den valgte bestyrelse.

Det giver også muligheden for at tage hensyn til den enkelte andelshaver – både i det praktiske, så der bliver størst mulig frihed for den enkelte inden for fællesskabets rammer, og også økonomisk så ingen skal være nødt til at flytte på grund af pludselige og store stigninger i boligudgifter.

Det giver en stærk følelse af medejerskab!

Men det medfører også forpligtelser. Vi er nødt til at give plads til hinanden, og vi er nødt til også at være økonomisk solidariske, for der skal ikke mange store udgifter eller manglende indtægter til, for at få budgetter og regnskaber til at vakle. Vi skal sammen passe på vores fælles hjem.

Lige nu er vi i gang med forberedelserne til næste større reovering af ejendommen, som i denne omgang fokuserer på for- og bagtrapperne. Og for lidt under en måned siden fik vi installeret fibernet. Disse initiativer er godt billede på, hvordan vi står sammen om at modernisere og passe på vores fælles hjem. Det skal vi blive ved med mange år endnu.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
Maj 2016

Andelshavere

Andelsboligforeningen Sønder Boulevard 76/Sankelmarksgade 21

Adresse	Navn	Telefon	E-mail
76 1. tv	Anne Dorthe, Jesper og Bertram Frydenlund Christiansen	26 42 22 46 (Dorthe)	dorthe@sampler.dk jesper@sampler.dk bertram@sampler.dk
76 1. th	Lis Klareskov	22 84 09 39	lk.chr@ci.kk.dk
76 2. tv	Dorthe, Martin og Theo van Wylich Neuert	28 69 79 55 21 69 18 44	martinneuert@live.dk dneuert@hotmail.com
76 2. th	Misha V. D. K. Ringgaard Aske K. Ringgaard Noa, Zoe og Sommer	60 16 65 21 23 89 90 17	mishaveronica@gmail.com askekrohn@hotmail.com
76 3. tv	Linda Kellam Tim Kellam Marvin	20 46 69 31 25 14 00 77	linda@steinov.dk tim@steinov.dk
76 3. th	Aase Jensen	42 50 09 56	
76 4. tv	Else Carlsen	29 64 57 54	
76 4. th	Mads Rydahl Rikke Hillerup Svendsen Dimitris Tzalakostas	30 98 70 02 40 92 17 37	mads@planet.dk rikkesvendsen@gmail.com
76 5. tv	Mike Tylak Mette Kabell Hansen Eivind og Ville	61 78 10 09 23 49 40 83	miketylak@gmail.com mettekabellhansen@gmail.com
76 5. th	Jette Sandbæk Rasmus Jelbo Lilli og Betty	20 64 62 98 20 96 18 42	miss.krabappel@gmail.com betakid@gmail.com
21 st. tv	Lars Kragh (vicevært)	26 15 12 14	laxen32@hotmail.com
21 st. th	Marie Legêne	22 44 43 81 22 59 50 76 (Leela)	leela_thomsen@hotmail.com marielegene@gmail.com
21 1. tv	Kristine Gazel Elisabeth og Tristan	25 79 06 90 40 79 60 50	barbutska@hotmail.com patrickajasso@hotmail.com
21 1. th	Lisbeth Lund	40 50 70 72	lisbeth.lund@live.dk

21 2. tv	Thomas Johnson	28 15 43 90	thomas.johnson@outlook.dk
21 2. th	Else Marie Jensen	40 15 74 07	
21 3. tv	Kira Martini Morten Ærø	28 89 28 69 22 41 66 03	kiramartini@hotmail.com
21 3. th	Christian Hovgaard Johansen	24 83 80 13	chrhovgaard@gmail.com
21 4. tv	Laura Elisabeth Kudsk Brink Nicolai D'Souza	30 26 56 33 60 20 91 32	laurabrink_@hotmail.com ndsouza92@gmail.com
21 4. th	Nisse Koltze	26 84 12 16	nisse.koltze@filmbyen.com
21 5. tv	Gitte Baungaard		
21 5. th	Rikke Kathrine Kragh Jakobsen Sune Skjold Grøntved	29 42 67 53 31 39 39 41	rikkekg@outlook.dk suneg@outlook.com

Administrator og bestyrelse

Administrator: Ole Grønlund
H.C. Andersens Boulevard 51, 2. M.F.
1553 København V.
Tlf: 24 85 69 83
Mail: oleanton@hotmail.com

Bestyrelsesformand: Mike Tylak

Bestyrelsesmedlemmer: Christian Hovgaard Johansen
Rasmus Jelbo
Aske Ringgaard
Rikke K. Jakobsen

Suppleanter: Laura Brink
Else Marie Jensen
Aase Jensen

Kritisk Revisor: Else Carlsen

Se forrige side for kontaktoplysninger om de enkelte.

Håndværkerliste og andre nyttige kontakter

Håndværkerne på denne liste er opliste for, at du som andelshaver kan komme i kontakt med en specialist i akutte situationer.

Brug af håndværkere i ikke akutte situation sker altid på egen regning.

<p>VVS: Martin Haslev Hansen Tlf: 40 36 02 25 Brønshøj</p> <p>Elektriker: Mogens Christensen Tlf: 33 24 77 58 Mail: el@mogens-christensen.dk</p> <p>Tømrer/snedker: Lyngby tømrer og snedker v/ Klaus Terkelsen Tlf: 40 71 18 15 Mail: lstbyg@gmail.com</p> <p>Elektricitet: Københavns Energi Vagtstation Tlf: 38 88 24 24</p> <p>Fjernvarme: Dong Lars K, tlf: 26 15 12 14 Mike T, tlf: 61 78 10 09 Jesper F, tlf: 20 24 37 18 Rasmus J, tlf: 20 96 18 42</p> <p>Gårdlaug-kontakt: Else-Marie J, tlf : 40 15 74 07 el. formand: Ole Nørgaard Nielsen ole.n.nielsen@gmail.com Tlf: 33 24 80 66</p>	<p>Politi: Tlf: 33 14 14 48</p> <p>Renovation: Kbh's Affaldsservice Tlf: 70 10 33 88</p> <p>Skadedyr: Miljøkontrollen Tlf: 33 66 58 00</p> <p>Eller Statens Skadedyrslaboratorium Tlf: 45 87 80 55</p> <p>Vand: Københavns Energi Tlf: 33 42 52 62 Og udenfor åbningstid tlf: 38 88 24 24</p> <p>Låsesmed: Låseringen BMS DANIA Tlf: 44 97 78 79</p>
---	---

Viceværtens job

Her følger uddrag af viceværtens kontrakt. Ønskes yderligere oplysninger kan kontrakten i sin fulde længde rekvireres hos bestyrelsen.

Viceværtens opgaver

- 1) Viceværten er fuldt vidende om placering af og betjening af ejendommens hovedhaner, vand, gas m.m. og sørger for afbrydelse ved brud på installationer.
- 2) I frostvejr skal viceværten sørge for nødvendig tømning og optøning af rør og lignende.
- 3) Viser det sig tvungende nødvendigt at foretage reparation eller lignende omgående, er viceværten bemyndiget til at bestille arbejdet udført, men må omgående give meddelelse herom til administrator eller andelsboligforeningens bestyrelse. Viceværten skal i øvrigt drage omsorg for fornødne afspærringer og lukninger m.m., men udover sådanne funktioner, er viceværten ikke berettiget til selv at bestille arbejder eller reparationer, eller på en anden måde forpligte andelsboligforeningen eller administrator.
- 4) Viceværten må ikke uden speciel aftale modtage indbetalinger vedrørende ejendommen.
- 5) Renholdelse af ejendommen skal ske efter følgende regler, med mindre andet er aftalt:
 - Hovedtrapperne fejes/støvsuges og vaskes i sommerhalvåret (april til september) én gang ugentligt og i vinterhalvåret (oktober til marts) én gang ugentligt hele trappen og én gang ugentligt op til 2. sal. Ved hver trappevask tørres vindueskarmene og panelerne desuden af i det omfang de trænger ligesom edderkoppesind fejes af lofter og vægge. Køkkentrappen fejes/støvsuges og vaskes helt ned til kælderen 2 gange månedligt, hvor der ligeledes aftørres vindueskarmer og paneler samt fjernes spindelvæv. Det elektriske lys tjekkes ved vask og pærer skiftes, hvis de er gået.
 - Gård, fortov og gade fejes og luges 2 gange om måneden uden brug af sprøjtemidler eller andre kemikalier. I denne forbindelse vaskes også eventuelle dueorte og alger af fliser og trapper. Herudover fjernes skrald og lignende løbende, så det altid er rent og pænt og fliser vaskes om nødvendigt. Forretningslejemålet har selv pligt til at holde fortovet rent og ryddeligt udenfor forretningen.
 - Døre og porte rengøres to gange månedligt og læse tjekkes og vedligeholdes.
 - Kældergulvet, kældervinduer og kloaker renses mindst én gang månedligt.
 - Snerydning udføres efter gældende politivedtægter, idet bemærkes at forretningslejemålet selv har rydningspligt.
- 6) I det omfang ovennævnte pligter vedrørende ejendommens renholdelse påhviler forretningslejemålet er det viceværtens opgave at påse at dette også sker.

De nødvendige koste, større værktøj og stiges stilles til rådighed af foreningen, mens klude og rengøringsmidler finansieres af foreningen og indkøbes af viceværten.

På hoved- og bagtrappen sætter foreningen et skema op hvorpå viceværten skriver hvornår de forskellige arbejdsopgaver sidst er udført.

Husorden for andelsboligforeningen

Husdyr

Det er tilladt at holde hund og kat.

Husdyr må dog ikke være til gene for andre andelshavere i foreningen, og det er ejerens ansvar at rydde op efter dyret.

Husdyr må ikke opholde sig eller luftes i gården.

Affald

De af gårdlauget opstillede affaldsbeholdere skal benyttes. Er der opstillet beholdere til f.eks. glas og papir må sådanne materialer ikke smides i de almindelig affaldsbeholdere. Bemærk at der er særskilte affaldsbeholdere til hård plast, elektronik metal og pap. Storskral – ekskl. byggeaffald – skal hensættes i storskraldsrummet i den anden ende af gården mod Dybbølsgade. Beboere skal selv sørge for afhentning af byggeaffald.

Barnevogne

Det er ikke tilladt at stille barnevogne i gennemgang eller på andre steder, hvor de kan være til gene for forbipasserende. Benyt derfor gerne barn- og klapvognsrummet Sønder Boulevard 76 i st. th. Der er også mulighed for indgang fra gården.

Cykler

Cykler må ikke hensættes i opgange, porte eller på steder, hvor de er til gene. Cykler, der kun bruges sjældent, parkeres i cykelkælderen.

2 gange om året fjernes gamle og ubrugelig cykler af gårdlauget i samarbejde med politiet.

Opmagasiner

Ifølge brandsikringsbekendtgørelsen må ejendommens trapper og øvrige fællesarealer ikke benyttes til opmagasinering af private ejendele herunder cykler, barnevogne, sko, affaldsposer m.v.

Støj

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres således, at de ikke er til gene for ejendommen og de øvrige andelshavere. Brug af boremaskiner og andet støjende må benyttes mellem kl. 7 og kl. 20 på hverdage og mellem kl. 8 og kl. 20 i weekenden. Har man ikke mulighed for at overholde disse tidsrum, bedes man annocere dette *senest* en uge i forvejen.

Installeringer

Vaskemaskiner, brusekabiner o. lign. skal være lovligt installeret og godkendt af en VVS-installatør. Installering af bad/brusekabine skal desuden indberettes til kommunen.

Musik

Afspilning af musik skal finde sted, så det ikke er til gene for de øvrige andelshavere. Bortset fra enkeltstående undtagelser må afspilning af høj musik ikke finde sted fra søndag til torsdag efter kl. 22, samt fredag og lørdag ikke efter kl. 24. Større arrangementer annonceres ved opslag i opgangen *senest* en uge i forvejen.

Gården

Der skal være plads til både børn og voksne i ejendommen, men i alles interesse bør støjende adfærd i gården begrænses.

Det er ikke tilladt at afspille høj musik i gården.

Børn

Det er forældrenes ansvar, at børn ikke støjer på fællesarealerne til gene for andre beboere.

Vaskerum

Foreningens vaskerum skal holdes rent og nydeligt. Den sidste vask skal være færdig kl. 23.

Kælderrum og loftsrum

Kælder- og loftsrum skal være forsynet med hængelås samt navn og adresse og ryddes ved fraflytning. Såfremt dette ikke er sket inden 8 dage efter fraflytning, kan foreningen lade arbejdet udføre på den fraflyttedes regning.

Yderdøre m.m.

Yder- og kælderdøre skal holdes forsvarligt lukket.

Døre og porte må ikke holdes åbne ved anbringelse af træstykker, måtter eller andre genstande.

Rygning

Alle former for rygning skal foregå udendørs eller i andelshaverens lejlighed, og må ikke foregå på fællesarealer.

I henhold til ABF håndbogen anser foreningen for- og bagtrapper samt andre fælles arealer indendøre som f.eks. barnevognsrummet og kælderen, som offentlige rum og dermed som værende omfattet af rygeloven.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, d. 02/06/2015

Vaskelaug

I 2001 blev der etableret et vaskefællsskab i andelsforeningen.

Der er et vaskerum med vaskemaskine og tørretumbler i kælderen, og alle andelshavere er velkomne til at melde sig ind i lauet.

Ønsker man at være med i vaskelauset eller at høre nærmere så kontakt formanden af andelsboligforeningen, som vil guide dig videre.

Gården og dens faciliteter

Alle der bor rundt om vores gård er berettiget til at bruge hele gården og dens faciliteter.

Disse faciliteter drejer sig om:

- Skraldestativer med containere til hhv. almindeligt køkkenaffald, pap, papir, metal, glas, metal.
- Cykelstativer
- Borde og bænke, der står forskellige steder i hele gården
- Legepladsen og mooncars, der hører til og er indkøbt af gårdlauget.

Vores bestyrelse har en repræsentant i gårdlauget. Det er Rasmus og Else Marie, som I er velkomne til at kontakte med spørgsmål og ideer. Desuden kan I også kontakte formanden for gårdlauget, Ole Nielsen, ole.n.nielsen@gmail.com , Tlf: 33 24 80 66

Fremleje

Grundet uheldige episoder vedrørende udlejning af andelsboligerne vil bestyrelsen kort præcisere de gældende regler i vedtægterne, som tager udgangspunkt i § 11 og § 22.

I andelsboligforeningens vedtægter står der i § 11 om udlejning følgende:

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Det betyder, at en udlejning ikke må ske uden at foreningens bestyrelse er blevet meddelt udlejning og har godkendt den. Derudover må udlejningen ikke være mere end 2 år uden bestyrelsens godkendelse.

Bestyrelsen opfordrer alle til at overholde disse regler for at værne om vores fælles forening og hjem.

I andelsboligforeningens vedtægter står der i § 22 om udlejning følgende:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.*
- 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.*
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.*
- 4) Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.*

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 17.

Andelsboligforeningens vedtægter

Find dem på foreningens website www.ab7621.dk , hvor de kan downloades som PDF.