

# Andelsboligforeningen Ålstruphus

## Husorden og praktiske oplysninger

Til andelshavere

Du/I bydes hjertelig velkommen i Andelsboligforeningen Ålstruphus

Andelsboligforeningen blev oprettet i 1974, da et flertal af beboerne købte ejendommen Peter Bangsvej 165 - 175 og Ålstrupvej 33.

Ejendommen er opført i 1935/36.

Denne skrivelse indeholder andelsboligforeningens Husorden samt Praktiske oplysninger.

Ejendomskontoret er beliggende på Peter Bangsvej 171, kælderen. Der er kontortid mandag kl. 18.30 - 19.00, hvor man kan træffe et medlem af bestyrelsen.

Ejendomskontorets telefonnummer er 38 71 29 41. Telefonen besvares kun i kontortiden. Mailadresse: [bestyrelsenaalstruphus@gmail.com](mailto:bestyrelsenaalstruphus@gmail.com)

Administrator er DEAS, Dirch Passer Alle 76, 2000 Frederiksberg

Telefonnummer er 70 30 20 20

Mailadresse: [info@deas.dk](mailto:info@deas.dk)

Husk at tilmelde DEAS til E-boks, så får du indkaldelse til generalforsamling, varmeregnskab etc.

Viceværtsarbejdet i Ålstruphus forestås af et rengøringsselskab.

Derudover har vi en havemand samt varmemester ansat.

Vi håber, du/I bliver glad for at bo her og hjælper til at holde Ålstruphus pæn.

**Affald:**

I Ålstruphus har vi affaldssortering, som er **vigtigt** du/I overholder.

Affaldscontainere findes i gården ved carporten, det fremgår af hver container, hvor affaldet skal placeres.

**Papkasser og lignende bedes presset sammen, så det fylder mindst muligt.**

Til restaffald kan affaldsskakten i opgangen benyttes. HUSK affaldet skal være lukket pose. Bliver affaldet ikke pakket forsvarligt ind, flyder det i kældergangene.

Bioaffald/køkkenaffald skal sorteres og den grønne bioaffaldspand, som alle beboere har fået udleveret, skal benyttes. Der skal bindes knude på de grønne bioaffaldsposer inden disse lægges i bioaffaldscontaineren.

I hobbykælderen (171) findes grønne affaldsposer til bioaffald.

I hobbykælderen findes tillige rød kasse til farligt affald!

Storskrald (møbler, køleskabe m.v.) kan anbringes i rummet ved kældernedgangen fra gården (Ålstrupvej 33) 1. dør til venstre.

På døren til storskraldsrummet findes en oversigt over, hvad der må anbringes i storskraldsrummet.

HUSK, at sætte tingene så langt ind i rummet som muligt, så alle har mulighed for at bortskaffe affald.

3-4 gange årligt efter behov, bestiller bestyrelsen endvidere container til storskrald.

Byggeaffald ved reovering/ombygning af lejlighed skal beboeren selv sørger for at bortskaffe.

**Afløb:**

Andelshaver er selv forpligtet til jævnligt at rense afløb i badeværelse, samt køkken. Såfremt afløb ikke renses, kan det give vandskade. Andelshaver hæfter selv for vandskader på ejendom ved manglende rensning af afløb.

Vigtigt, ved uheld skal forsikring selskab samt bestyrelse kontaktes omgående for at undgå større skadevirkning.

**Andelskronen:**

Andelskronen og dermed lejlighedens pris fastsættes på generalforsamlingen for ét regnskabsår ad gangen.

Andelsværdien udregnes således:

Lejlighedens m<sup>2</sup> x 105 x andelskronen, vedtaget på generalforsamling.

**Barnevognskælder & -skur:**

Barnevognskælder, findes med nedgang fra gården, Ålstrupvej 33 1.dør til højre (overfor storskraldsrummet) samt skur ved siden af kældernedgang 171.

Nøgle, der giver adgang til kælderrum og skur kan købes ved henvendelse til bestyrelsen. Prisen er 50 kr. og beløbet returneres, når nøglen returneres.

Rum og skur er ikke til opbevaring, men må alene benyttes til barnevogne og klapvogne i brug.

**Det er ikke tilladt at parkere barnevogne og lignende på trappeopgange eller under trappe af hensyn til brandfare.**

**Beboerlokale:**

Beboerlokalet Interesseklubben, kælder ved 175 kan lejes gennem bestyrelsen. Koster 300 kr. i leje samt 500 kr. i depositum.

Der forefindes div, service, kaffemaskine samt køle/fryseskab.

Lokalet skal være ryddet/rengjort og forladt senest kl. 20.00 alle dage.

**Bestyrelsen:**

Bestyrelsen vælges hvert år ved den ordinære generalforsamling i

oktober. Bestyrelsen består af formand, 4 medlemmer og 2 suppleanter.

Formand og bestyrelsesmedlemmer vælges forskudt for 2 år. Suppleanter vælges for 1 år.

**Bilvask:**

Bilvask i gården er tilladt. Der er udvendig vandhane ved kældernedgang 171.

**Boligafgiftsindbetaling:**

Boligafgiften skal betales senest den 1. i måneden.

Ved manglende betaling, vil administrator igangsætte rykningsprocedure, som det fremgår af foreningens vedtægter.

**Brandsikring:**

Der er udført brandsikringsarbejde i 1991, efter myndighedernes forskrifter - der er kommet plader på kælderdøre og for ruderne i entredørene til trappen. Det er ikke tilladt at bryde disse. Kælderdørene skal holdes lukkede.

I 2023 er der udført yderligere brandsikring af ejendommens loft.

**Brevkasse:**

I opgangen findes brevkasse til hver lejlighed.

Der er udleveret 2 nøgler, som skal følge lejligheden. Såfremt en nøgle bortkommer, skal denne erstattes. Andelshaver er selv ansvarlig for denne betaling.

Brevkassen skal løbende tømmes.

Navneskilt kan bestilles hos bestyrelsen.

Det er ikke tilladt at lave egne skilte samt opsætte mærkater på brevkassen.

**Cykelkældre og stativer:**

Der er 3 cykelkældre med nedgang fra gården. Ålstrupvej 33, Peter

Bangsvej 171 og 173. Udendørs cykelstativer findes ved opgangsdør 173, der findes tillige overdækket cykelstativ i gården.

Cykle parkering i opgang eller under trappen er ikke tilladt.

Hver beboer må kun have én cykel parkeret på de fælles cykelarealer.

Har man flere cykler må disse opbevares i eget kælder/loftrum.

**Dørtelefon:**

Anlægget blev udskiftet i 2004. Navneskilt til anlægget skal bestilles på ejendomskontoret. Nyt navneskilt koster 65 kr. og skal betales samtidig med bestillingen.

Ved indflytning er omkostninger til navneskilt indregnet i købesum.

Det er IKKE tilladt at opsætte egne navneskilte!

Dørtelefonen i lejlighederne er foreningens ejendom. Ved bortkomst eller skade skal beboeren selv betale for erstatningsdørtelefon.

Ved åbning af gadedørskal trykkes #61.

Opdateret september 2024

**El:**

Der er indlagt 400V frem til elmålere med tilgang til alle lejligheder.

**Emhætter/udsugning fra badeværelser:**

Emhætter samt udsugning fra badeværelse **må ikke** tilsluttes aftrækskanalen i loftet, da justeringen af ventilationsanlægget så ødelægges.

Det er **ikke** tilladt at bore hul i ydermuren til emhætte aftræk. For taglejligheder gælder andre muligheder og regler. Kontakt bestyrelsen for yderligere information.

**Facebook:**

Foreningen har en facebookside: Ålstruphus. Man ansøger om at blive medlem og godkendes af facebook administrator.

**Fjernvarme:**

Ejendommen er tilsluttet fjernvarme.

**Forbedringer:**

En forbedring er en forandring i andelen, som opfylder følgende betingelser:

1. Den er lovlig
2. Den medfører en øget brugsværdi
3. Den er håndværksmæssigt korrekt udført

Opfyldes punkt 1 ikke, kan det medføre, at "forbedringen" værdiansættes til 0 kr. eller der vil ske fradrag - også selvom andelen sælges til ren andelsværdi.

Lejlighedens forbedringer vurderes af byggesagkyndig. Gebyret deles mellem køber og sælger.

Værdien af eget arbejde ved forbedringer defineres som " Den tid det vil

tage en håndværker af udføre arbejdet håndværksmæssigt korrekt.

Både materialer og timeløn afskrives iht. ABF regler.

**Fremleje af lejlighed:**

Ifølge vedtægtens § 3 skal en andelshaver bebo sin lejlighed. Der er

dog, jf. § 12, mulighed for på samme måde som efter lejeloven at

fremleje sin lejlighed i op til 2 år. Fremlejekontrakt skal godkendes af bestyrelsen.

Overtrædelse af vedtægtsbestemmelsen medfører eksklusion (§ 23 stk. 1, litra d). Ved

eksklusion kan bestyrelsen disponere over lejligheden (§ 23 stk. 2)

**Grill:**

Gasgrill eller el-grill på altan og terrasser er tilladt under hensyntagen til naboer i forhold til røg.

**Gulvafhøvling:**

Gulvafhøvling må kun ske én gang. Gulvet kan efterfølgende slibes. Der bør foreligge en fagmæssig vurdering af hvorvidt gulvet kan slibes i forhold til not og fer.

**Hobbyrum:**

Hobbyrum findes i kælderen Peter Bangsvej 171 overfor cykelkælderen. Det er muligt her at udføre mindre håndværksarbejde, male ting, reparere cykel og lignende. Rummet skal efterlades i ordentlig stand.

**Husdyr:**

Husdyrhold er tilladt under forudsætning af, at dyrene ikke er til gene for andre beboere. Hunde skal holdes i snor på trapper og på ejendommens omliggende arealer.

Der må ikke komme hunde i haven, hvor der er legeplads.

Hunde må ikke luftes på ejendommens grønne arealer.

Kommer der klager over et enkelt dyr, skal bestyrelsen tage stilling til, om dyret kan forblive i ejendommen.

**Håndværkere:**

Andelsboligforeningen har faste håndværkere til at udføre det arbejde andelsboligforeningen står for. Bestilling af håndværkere til reparationer og lignende på andelsboligforeningens regning sker på ejendomskontoret i kontortiden eller pr. mail. Kun i absolut akutte tilfælde kan håndværkere rekvireres direkte (vand-, rørskader og lignende), men bestyrelsen skal straks efter orienteres.

**Internet:**

Der er etableret internet i ejendommen. Hvis man ønsker tilslutning kontaktes Dansk Kabel TV. Telefon nr. samt mailadresse findes via firmaets hjemmeside.

**Kælder-/loftsrum:**

Til hver lejlighed hører et kælder- eller et loftsrum. Rummene skal være mærket med lejlighedsnummer.

**Legeplads:**

Der er til børnene opstillet klatre-/gyngestativ, rutschebane samt legehus og sandkasse i haven med indgang fra gården.

Husk, at lukke lågen til haven, samt rydde op efter brug af legeplads eller have.

**Lån til køb af andelsbolig:**

Der er mulighed for at optage lån i egen andelsbolig mod pant/sikkerhed.

Vær opmærksom på administrator opkræver særskilt gebyr (adkomsterklæring) for notering af pantebrev.

**Markiser:**

Tilladelse skal gives af bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde af hensyn til naboer. Markiser skal være af samme stof.

**Nøgler:**

Til hver lejlighed er udleveret:

4 stk. nøglebrikker der giver adgang til hoveddøre samt kælderdøre

4 stk. nøgler, der giver adgang til cykelkældre, tørrekældre, vaskeri, hobbyrum samt storskrældsrum

2 stk. nøgler til brevkasser

1 stk. vaskebrik

Andelshaver hæfter for nøglepakken. Bortkomne nøgle/brikker skal erstattes.

Ved salg af andelsboligen skal nøgler videregives til køber.

Ved manglende nøgler/nøglebrikker er sælger erstatningspligtig.

**Vigtet!** Kontakt venligst bestyrelsen såfremt nøglechip bortkommer, for spærring af chippen.

Andelshaver har mulighed for at tilkøbe fjernbetjening til porten på Ålstrupvej.

Depositum udgør pt. 650 kr.

**Parkering:**

Parkering i gårdene er ikke tilladt.

Det skal være muligt for udrykningskøretøjer at komme uhindret frem.

Der er opsat officielle "parkering forbudt" skilte – der er parkeringskontrol.

Betalingsbøder udstedes ved ulovlig parkering.

Det er tilladt at parkere på Peter Bangs Vej og den første del af Ålstrupvej.

Vær opmærksom på ikke at holde foran en indkørsel.

Foreningen råder over 6 garager samt 5 carporte. Andelshavere har mulighed for at leje en garage eller carport. Pt. er der venteliste. Man kan blive opskrevet på venteliste. Der udlejes kun til andelshavere med egen privat bil.

Derudover kan der købes parkeringslicens til de 4 parkeringspladser mellem opgang 169 og 175, hvor der parkeres med licens, hvis der er plads.

**Rotter:**

Af hensyn til rotteplage må der ikke smides brød ud på andelsboligforeningens arealer til fuglene. Affald, der smides i affaldsskakt, skal indpakkes i lukket pose for at undgå tiltrækning af rotter.

**Salg af andelsbolig:**

Ved salg af andelslejlighed kontaktes administrator og bestyrelsen.

Andelshavere skal selv sørge for EL-Tjek, VVS-Tjek samt vurderingstjek. Vi anbefaler, at foreningens faste samarbejdspartnere benyttes. Kontakt bestyrelsen for nærmere information.

Administrator sørger for udfærdigelse af salgsopstilling, hvorefter bestyrelsen tilbyder lejligheden iht. rækkefølge på ventelisten.

Vi henviser til foreningens vedtægter § 14.

*VIGTIGT: Ved endelig fraflytning af andelsboligen, skal denne være rengjort iht. tillæg til husorden for rengøring, og skal efterfølgende være godkendt af bestyrelsen.*

### **Sammenlægning af lejligheder:**

Det er muligt at sammenlægge sin andelslejlighed med tilstødende lejligheder, hvis bruttoareal ikke overstiger 150 m<sup>2</sup>, og såfremt man er opskrevet på venteliste til sammenlægning/større lejlighed.

Foreningen har vedtaget at 3 sammenlagte lejligheder ikke er tilladt, se vedtægt § 11 stk. 3. Der skal udfærdiges en ansøgning om sammenlægning til Københavns Kommune.

Bestyrelsen skal give fuldmagt til sammenlægningen.

Med ansøgningen vedlægges en underskrevet erklæring, som dokumentation for, at sælger er frivilligt fraflyttet.

Inden igangsættelse af bygningsændringer skal der foreligge en skriftlig ansøgning til bestyrelsen, som ligeledes vil henvise til vores ejendomsmanual for ombygning/renovering. Sammen med ansøgningen skal der vedlægges tegninger på projektet.

Ved bestyrelsens godkendelse af projektet kan ansøgningen videresendes til Københavns Kommune, såfremt bygningsændringerne kræver kommunes godkendelse.

Bestyrelsen skal have kopi af kommunes godkendelse samt kopi af den efterfølgende ibrugtagningstilladelse.

**VIGTIGT!** at der løbende under ombygninger, gøres rent i trappeopgang/e. Samtidigt må der forventes, ved afslutning af en bygge opgave, at hele trappeopgangen rengøres til niveau, hvor vores almindelig ugerengøring standard opnås. Hvis dette krav ej opfyldes, vil bestyrelsen rekvirere rengøringsfirma til opgaven og regning vil blive videresendt til Andelshaveren, det vedrører. Se ligeledes under støj:

Husets VVS skal godkende ved ændringer af rørføring samt radiatorers placering. Andelshaver skal selv betale for dette.

Alle udgifter ved sammenlægning betales af andelsovertageren.

Ved overtagelsen betales efter samme regler som ved almindelig andelsovertagelse.

Intet medlem kan have mere end én andel. To sammenlagte andele etableres efter godkendelse af bestyrelsen som én andel.

Udvendige dørpartier må ikke ændres.

Varsling ved eventuel afbrydelse af strømmen i opgange, samt lukning af vand bør gives mindst 8 dage i forvejen.

### **Støj:**

Der skal altid tages hensyn til de øvrige beboere. Mellem kl. 22.00 og 07.00 er det ikke tilladt at spille høj musik, støvsuge, at bruge vaskemaskine eller på anden måde at bruge støjende maskiner.

"Håndværkerlarm" som gælder større ombygninger, er **ikke** tilladt på søndage samt helligdage.

Ved mindre opgaver, som f.eks. billede ophæng etc. Og hvor larmen er kortvarig, er dette tilladt i tidsrummet kl. 09.00 til 18.00 på søndage og helligdage, dog med hensyntagen til øvrige naboer.

Ved fester opsættes varsel til øvrige beboere på trappegangens opslagstavle. Husk også naboopgange.

**Trappeopgangene:**

Trappeopgangene skal fremtræde som en pæn helhed, dvs dørene skal have samme farve, have samme dørhåndtag på den udvendige side af hoveddøren. Der må **IKKE** stå sko, potteplanter etc. på trappegulvet. For det første ødelægges linoleum af fugt fra potterne – og rengøringsfolkene vasker uden om.

**TV:**

Foreningen har fælles antenneanlæg. Den aktuelle liste over fjernsynskanaler og placering findes på opslagstavlen ved kontoret. Der findes 4 forskellige TV pakker. Det er gebyr ved ændring af TV pakker, som kun kan ske én gang årligt, i november måned og gældende fra årsskiftet. Ved køb af-samt sammenlægning af lejligheden kan dette dog foretages straks ved indflytning eller færdiggørelse af sammenlægning ellers gælder samme regler som nævnt ovenfor. Ret henvendelse til bestyrelsen.

**Tørrekældre og tørreplads:**

Ejendommen har udendørs tørreplads for enden af gården. Der findes 5 tørrekældre. Placering kan ses på opslagstavle ved kontoret. Heraf er 1 tørrekælder parfumefri og placeret i kælderen ved 33. Der er opsat affugtere samt radiatorer, hvorfor tøj tør hurtig. Husk at fjerne tøj, når det er tørt. Vinduer skal holdes lukket i vinterperioden.

**Vandspild:**

Det henstilles til beboerne straks at give besked, hvis toilet eller vandhaner drypper/løber, da vand og vandafledning er blevet meget dyrt.

**Varmeaflesning:**

Der skal være målere på alle radiatorer. Der sker automatisk varmeaflesning og varmeafregning en gang om året. Eget forbrug kan aflæses på [www.istaonline.dk](http://www.istaonline.dk) Udskiftning af radiatorer skal godkendes af bestyrelsen. Andelshaver skal selv indberette ny radiator til [www.istaonline.dk](http://www.istaonline.dk)

VIGTIGT: Det er andelshaverens pligt selv at udlufte radiatorer / masserer stift i termostater ved opstart af fyringssæson. Hvis man ønsker at anvende ejendommens VVS firma til at udføre opgaven, er det for egen regning.

Bestyrelsen orienteres i forhold til varmemeforbrug/varmeaflesning.

**Vaske- og opvaskemaskiner:**

Installation af vaske- og opvaskemaskine skal registreres og skal derfor meldes til bestyrelsen.



**Vaskeri:**

Vaskeri er installeret i kælderen 171 for beboerne.

Der er 2 vaskemaskiner samt 2 tørretumblere.

Hver lejlighed har fået tildelt en vaskebrik, som benyttes som betaling. Vask samt tørring opkræves automatisk via boligafgiften.

Det er muligt at lave tidsbestilling til vaskemaskiner via maskinerne eller online.

Ved defekte maskiner rettes straks henvendelse til [bestyrelsenaalstruphus@gmail.com](mailto:bestyrelsenaalstruphus@gmail.com) som herefter tager kontakt, til udbyder.

Husk at hente dit tøj i vaskemaskinen/tørretumbleren ved afslutning af vask/tørretumbling.

**Ventelister:**

Andelsboligforeningen fører ventelister til lejlighederne.

1. Intern venteliste til anden type lejlighed (herunder sammenlægning af lejlighed)
2. Familieventelisten - her opføres familie til andelshavere indenfor de tre arveklasser - d.v.s forældre, børn, børnebørn, søskende og deres børn.
3. Anbefalingsventelisten - her opskrives efter anbefaling fra andelshavere.

Derudover føres en venteliste til garage/carporte samt ekstra loft- og kælderrum.

Ved ledige lejligheder tilskrives ventelisterne i nævnte rækkefølge.

Det koster 200 kr. at blive skrevet op på venteliste (dog ikke til større lejlighed, carporte/garage samt ekstra kælderrum).

**Vinduer:**

Vinduer og altandøre er udskiftet i 2011/2012.

Vinduer og altandøres hængsler, håndtag og låse skal jævnligt smøres med syrefri olie.

Andelsboligforeningen har glasforsikring, så bliver vinduet ved uheld slået itu, anmeldes det til bestyrelsen.

Punkterer vinduerne anmeldes det på bestyrelsen, der sørger for udskiftning på andelsboligforeningens regning.

Kældervinduerne er også dækket af andelsboligforeningens forsikring.