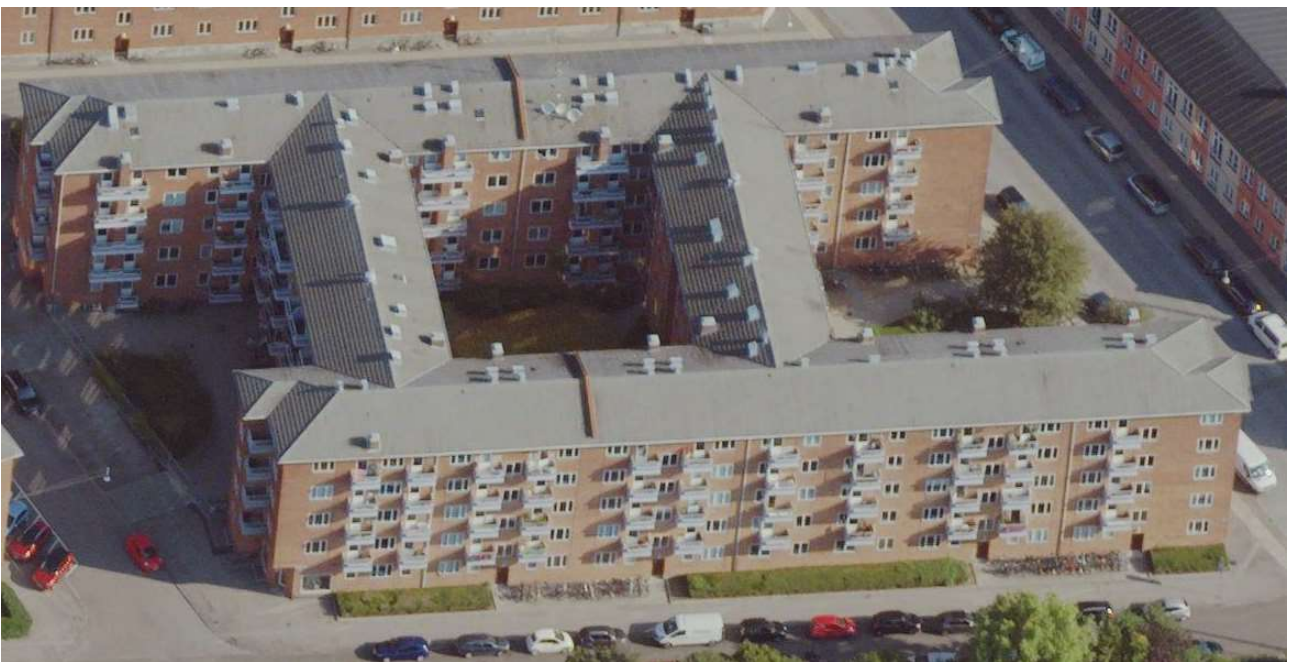


Andelsboligforeningen Korsika- og Milanogården



Indhold

| | |
|---|---|
| Kontaktoplysninger..... | 3 |
| Nyheder og information..... | 3 |
| Livet som andelshaver..... | 3 |
| Vedtægter og husorden..... | 3 |
| E-kommunikation..... | 4 |
| Generalforsamling..... | 4 |
| Affald..... | 4 |
| Fremleje og korttidsudlejning (Airbnb)..... | 4 |
| Musik og støjende adfærd..... | 4 |
| Kælderarealer..... | 4 |
| Gårdmiljø..... | 5 |
| Kæledyr..... | 5 |
| Vedligeholdelse..... | 5 |
| Udvendig vedligeholdelse..... | 5 |
| Indvendig vedligeholdelse..... | 5 |
| Foreningens vedligeholdelsesansvar i lejlighederne..... | 5 |
| Indeklima..... | 6 |
| Altaner..... | 6 |
| Renovering og ændring i lejligheden..... | 6 |
| Hoveddøre..... | 6 |
| Fælleskab i foreningen..... | 6 |
| Facebook-gruppe..... | 6 |
| Værksted og byttehylder..... | 7 |
| Faciliteter..... | 7 |
| Nøglebrikker..... | 7 |
| Navneskilte..... | 7 |
| Dørtelefon..... | 7 |
| Internet og tv..... | 7 |
| Vaskekælder og tørrerum..... | 8 |
| Radiatorer og varmemålere..... | 8 |
| Kælderrum og ekstra kælderrum..... | 8 |
| Parkering..... | 8 |

Velkommen

Velkommen til Andelsboligforeningen Korsika- og Milanogården, som vi i daglig tale kalder ABKM. Vi håber du bliver glad for at bo her og at naboerne tager godt imod dig, ligesom du forhåbentlig vil bidrage til fællesskabet ved at udvise godt naboskab.

Dette hæfte kan forhåbentlig besvare de fleste spørgsmål der opstår i forbindelse med indflytning. Hvis du har yderligere spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte varmemesteren, vores administrator eller bestyrelsen.

Kontaktoplysninger

Varmemester/vicevært (Tårnby Ejendomsservice)

Træffes dagligt hverdage kl. 8-13 på telefon 3250 7475 og e-mail varmemester@abkm.dk. Sæt gerne bestyrelsen som CC-modtager på e-mails til varmemesteren.

Uden for almindelig telefontid, kan nødtelefon anvendes. Nødtelefonen har samme nummer som ovenfor, men bruges kun i tilfælde der ikke kan vente til næste hverdag, fx gasudslip, akut vandskade eller strømafbrydelse. Læg en telefonsvarerbesked, hvis telefonen ikke bliver taget.

Administrator (Newsec)

Andelshaverne kan frit kontakte foreningens administrator til kyndig vejledning.

Træffes dagligt på telefon 4526 8661 og e-mail ggv@newsec.dk.

Bestyrelsen

Bestyrelsen kontaktes lettest på e-mail bestyrelsen@abkm.dk. Det er også muligt at træffe bestyrelsen på Milanovej 3A den første mandag i måneden kl. 18:30-19:30

Bestyrelsen lægger jævnligt nyheder på foreningens hjemmeside (www.abkm.dk).

Nyheder og information

På foreningens hjemmeside (www.abkm.dk) er der løbende opdatering af nyheder, driftsinformation og andet som kan være nyttig information for beboere. Andelshavere bør holde sig orienteret på hjemmesiden minimum en gang om måneden.

I tilfælde af at der fx er vand i kælderen, strømafbrydelse, intet vand i lejligheden eller lignende, bør hjemmesiden tjekkes først for at se om der allerede er oplysninger om problemet. Hvis der ikke står noget på hjemmesiden, skal varmemesteren orienteres snarest, enten telefonisk eller på e-mail (se kontaktoplysninger ovenfor).

Livet som andelshaver

Ved indflytning bør køber gennemgå hele lejligheden for fejl og mangler. Disse meldes til sælger inden for indsigelsesperioden på 14 dage. Kontakt administrator ved spørgsmål hertil (se kontaktoplysninger ovenfor).

Vedtægter og husorden

Alle beboere skal følge foreningens husorden og vedtægter, som findes på foreningens hjemmeside.

E-kommunikation

Foreningens vedtægter giver mulighed for at andelshaverne kan kommunikere digitalt med bestyrelsen og administrator. Det sparer papir, porto og tid for foreningen. Kontakt vores administrator for at blive tilmeldt digital kommunikation (se kontaktoplysninger ovenfor).

Generalforsamling

Foreningens generalforsamling afholdes ordinært en gang om året, oftest i sidste del af oktober. Datoen varsles i opgangen ved opslag, på foreningens hjemmeside og i indkaldelsen som sendes som brev eller digitalt (se foregående afsnit om e-kommunikation).

Mød gerne op til generalforsamlingen, da det er her vi vedtager foreningens økonomi og diskuterer forslag og driften for det næste år. Det er vigtigt for foreningen at folk engagerer sig, og det er nødvendigt at 1/3 af foreningens medlemmer møder op for at generalforsamlingen kan gennemføres. Andelshavere der ikke har mulighed for at deltage, kan give en fuldmagt til en nabo. Der følger en blanket med i indkaldelsen.

Affald

Alt husholdningsaffald skal sorteres og lægges i de respektive containere i baggårdene i henhold til Københavns Kommunes regler for affaldssortering (se kommunens hjemmeside). Det gælder papir, pap, bioaffald, plastik, madkartoner, metal, elektronik, batterier, farligt affald, glas, haveaffald og storskrald.

Affaldsskakterne må udelukkende benyttes til indpakket ikke-sorterbart restaffald. De stopper let til og tømmes ved håndkraft af vores vicevært. Hvis der findes affald der ikke kan betegnes som indpakket restaffald i skakterne - herunder glas og skarpe genstande - eller de bliver stoppet af fx en pizzabakke, pålægges andelshaveren en afgift på 1.500 kr.

Ved større mængder affald - herunder byggeaffald - henvises til genbrugspladsen på Vermlandsgade. Hvis byggeaffald efterlades på foreningens ejendom, pålægges andelshaveren en regning for bortskaffelse samt en afgift på 1.500 kr.

Fremleje og korttidsudlejning (Airbnb)

I henhold til vedtægterne er andelshavere berettiget til at fremleje eller fremlåne boligen uden begrundelse, men med bestyrelsens tilladelse. Man kan dog først fremleje tidligst ét år efter overtagelse af lejligheden. Bestyrelsen kan give tilladelse til fremleje i højst to år over en fem-årig periode.

Bemærk at, der skal laves anmærkningsfrie el- og VVS-tjek af foreningens udpegede håndværkere før der kan gives tilladelse til fremleje. Se mere information herom på foreningens hjemmeside.

Fremleje uden bestyrelsens tilladelse – herunder korttidsudlejning, fx Airbnb – er eksklusionsgrundlag.

Administrator er behjælpelig med yderligere spørgsmål (se kontaktoplysninger ovenfor).

Musik og støjende adfærd

Vores ejendom er gammel, og lyd går nemt gennem vægge og gulve. Tag hensyn til naboer. Undlad at spille meget høj musik, være unødigt støjende eller bruge værktøj for åbne vinduer. Efter kl. 22 er det ikke tilladt at udøve støjende adfærd. Hvis der fx skal holdes fest eller bruges støjende værktøj i længere tid, skal naboerne advares med et opslag i egen og omkringliggende opgange.

Kælderarealer

Se oplysninger om vaskerier, tørrerum, kælderrum mv. under afsnittet om faciliteter nedenfor.

Det er ikke tilladt at benytte elinstallationer i kældergangene. Det er heller ikke tilladt at stille genstande på gangene: Viceværtten fjerner dem på andelshaverens regning.

Gårdmiljø

Nyd foreningens grønne arealer, som efterlades i den stand man selv ønsker at modtage dem. Husk at rydde op og fjerne affald. Tag altid hensyn til naboerne. Larm efter kl. 22 er ikke tilladt i gårdene.

Kæledyr

Det er tilladt at holde kæledyr, men de må aldrig være til gene for andre beboere. Enhver luftning af kæledyr i kælder, gård eller på foreningens grønne arealer er ikke tilladt.

Cykelindsamlinger

Der bliver ca. en gang årligt lavet en cykelindsamling. Andelshaverne bliver informeret med opslag.

Vedligeholdelse

Vi skal passe på vores bygninger, områder og forening i fællesskab, da der kun er andelshaverne til at betale udgifterne til vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesansvaret er delt mellem foreningen og andelshaverne selv. Vedtægternes §9 indeholder bestemmelserne for delingen af vedligeholdelsesansvaret. Nedenfor ses de mest almindelige forhold. Bemærk dog at det altid er vedtægterne der skal følges.

Udvendig vedligeholdelse

Vedligeholdelse af foreningens bygninger og fællesarealer er som udgangspunkt et fælles ansvar for foreningen. Bestyrelsen er ansvarlig for at drive og prioritere det fælles vedligeholdelsesansvar inden for det budget som generalforsamlingen årligt afsætter. Ud over bygningerne som helhed gælder det blandt andet altaner, opgange og grønne arealer.

I tilfælde af fejl eller skader på og i ejendommen kontaktes viceværtten, så de kan blive udbedret. Det kan eksempelvis være huller i belægning, en stoppet kloak, en tagrende der drypper, en lås på hoveddøren der mangler batteri, en pære der er gået, eller lignende.

Indvendig vedligeholdelse

Vedligeholdelse af alt inde i lejlighederne er – som udgangspunkt – den enkelte andelshavers eget ansvar. En ikke-udtømmende liste omfatter ansvar for vedligeholdelse af: toilet og vandhaner i køkken og bad; afløb før faldstammen i køkken og bad; gulve, lofter og vægge; el-installationer efter måler; gasinstallationer efter måler og lås i entredør.

Hvis en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt og påfører skader på foreningens fællesejendom eller andres lejligheder/ejendom, kan det medføre, at de skal hæfte for skaderne. Andelshavere bør derfor have en indbo- og ansvarsforsikring.

Foreningens vedligeholdelsesansvar i lejlighederne

Foreningen har vedligeholdelsesansvaret på visse ting i lejlighederne. Det omfatter blandt andet vinduer og altandøre, fælles vand- og gasrør (dem der går lodret), faldstammer, radiatorer, termostater, varmemålere, dørtelefoner, internet- samt TV-installation, elmåler og gasmålere.

Kontakt omgående viceværtten hvis der er problemer med nogen af disse installationer (se kontaktoplysninger ovenfor). Hvis en andelshaver forsømmer sin pligt til at oplyse viceværtten eller

bestyrelsen om problemer, og det medfører skade på ejendommen, vil bestyrelsen søge at pålægge andelshaveren udgifter til udbedring af skaderne. Andelshavere bør derfor have en indbo- og ansvarsforsikring.

Selvom foreningen har ansvar for vinduer og altandøre, skal beboerne vedligeholde dem udvendigt og indvendigt med smøring af hængsler, greb og skinner minimum to gange årligt.

Indeklima

En række aktiviteter såsom bad, madlavning og tørring af tøj giver fugtig luft i lejligheden. Andelshavere er selv ansvarlige for, at der ikke kommer skimmelsvamp mv. grundet dårlig indeklima. Luft derfor ordentligt ud mindst to gange dagligt. Der er på foreningens hjemmeside gode råd til at skabe et godt indeklima.

Altaner

Det er ikke tilladt at bore, male eller på anden måde ødelægge altandækket eller husmuren. Det er ikke tilladt at ryste og banke tæpper på altanerne, hvilket i stedet kan gøres i gården.

Det er tilladt at ryge på altanerne, men skodder skal samles sammen og smides i restaffald.

Tænk over din underbo ved vanding af blomster eller lignende.

Altanerne skal holdes rengjorte.

Det er tilladt at sætte en gennemsigtig læskærm op, så længe den ikke er fastmonteret.

Renovering og ændring i lejligheden

Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal altid forelægges bestyrelsen til godkendelse forud for forandringen i henhold til vedtægterne.

Bestyrelsen tillader generelt iværksættelse af arbejde og stiller kun krav om normal forsvarlig udførelse af forandringer, herunder udskiftning af køkken, renovering af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelsen forevises bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

Bemærk at ejendommens varmesystemer (radiator og varmerør), ledninger og stik til dørtelefoni, internet og tv er ejendommens ansvar. Andelshaverne må derfor ikke ændre disse installationer.

Hoveddøre

Andelslejlighedernes hoveddøre ejes af foreningen. Mange er af ældre dato. Hvis andelshaveren ønsker en ny dør, kan dette ske for den enkelte andelshavers egen regning. Der skal altid søges tilladelse til udskiftning af døren hos bestyrelsen, og den nye dør skal følge specifikationerne på foreningens hjemmeside.

Fælleskab i foreningen

Facebook-gruppe

Foreningens andelshavere har deres egen Facebook-gruppe, som hedder 'Andelsboligforeningen ABKM'. I gruppen kan beboere hjælpe hinanden og skrive sammen, lave opslag om salg eller fremleje, havefester og

andre engagementer som foreningens andelshavere kunne have interesse i. Der opfordres til at holde en god tone på siden.

Andelshavere kan ikke benytte Facebook til at kommunikere med bestyrelsen. Dette kan alene ske ved kontakt på e-mail eller fremmøde i bestyrelsens åbningstid (se kontaktoplysninger ovenfor).

Værksted og byttehylder

I skuret i Korsikagårdens indergård er der lavet et lille værksted med arbejdsbænke og cykelophæng til fri afbenyttelse for beboere. Der skal ryddes helt op efter brug, og skuret skal efterlades i pæn stand.

I værkstedet findes også byttehylder, hvor man kan stille ting man ikke længere bruger. En andelshaveren er selv ansvarlig for at fjerne genstande der ikke bliver taget inden for rimelig tid.

Faciliteter

Nøglebrikker

Foreningen har et brikssystem med to typer brikker: 'beboerbrikker' (grønne) og 'leverandørbrikker' (blå). Beboerbrikker giver adgang til alle opgangsdøre, kælderdøre, de to porte, vaskerierne samt værkstedet i Korsikagården, mens leverandørbrikker kun giver adgang til opgangsdøre og porte. Leverandørbrikkerne er tiltænkt fx måltidskasser og avisbude, som ikke skal have adgang til vores kælderarealer. Det er også muligt at åbne dørene med en tilmeldt smartphone (iOS og Android).

Sælger skal overdrage samtlige aktive brikker – og minimum fire beboerbrikker – til køberen af en andel. Hvis køber modtager færre end fire brikker, kan man i indsigelsesperioden bede sælger om at dække udgiften, så man har fire beboerbrikker.

Købere skal sende en e-mail til bestyrelsen med numrene på alle brikker der overtages fra sælger. Bestyrelsen deaktiverer alle brikker, køber ikke har meldt ind 14 dage efter overdragelse.

Kontakt bestyrelsen for at bestille flere brikker eller tilmelde smartphone (se kontaktoplysninger ovenfor).

Navneskilte

Viceværten skifter navneskilte på lejlighedsdøre og dørtelefonen på gaden. Send en e-mail til viceværten med oplysning om hvad der skal stå (se kontaktoplysninger ovenfor). Beboere ændrer selv navn på postkassen.

Dørtelefon

For at åbne hoveddørene fra lejligheden, benyttes den hvide dørtelefon. Lydstyrken kan justeres i bunden.

Ved problemer med dørtelefonen tjekkes om den er tilsluttet korrekt, og at lydløs-funktionen ikke er slået til (den røde diode skal være slukket). Hvis dørtelefonen fortsat ikke virker, kontaktes viceværten.

Internet og tv

I alle lejligheder findes stik til TV, internet og dørtelefon. Foreningens leverandør (Parknet) kontaktes for at oprette internet- og tv-abonnement på disse stik. Se mere herom på Parknets hjemmeside.

Stikkene i lejligheden er foreningens ejendom, og de må derfor ikke ændres af andelshaveren.

Vaskekælder

Foreningen har to store vaskekældre med industrivaskemaskiner og -tørretumblere. Vaskerierne findes i kælderen under Milanovej 10A og Palermovej 21. Vaskemaskinerne aktiveres med en personlig vaskechip, som bestyrelsen udsteder mod et mindre gebyr. Priserne for vask og tørring fremgår af opslag i vaskekældrene; beløbene opkræves automatisk med andelsydelsen (husleje).

For at reservere en tid skal bruges en vaskelås med lejlighedsnummer på vasketavlen uden for et af vaskerierne. Vaskelåsen overdrages af sælger eller udleveres af bestyrelsen mod et mindre gebyr. En vasketid er typisk af to timers varighed. Hvis man ikke har startet sin vasketid inden for 15 minutter, kan alle benytte tiden.

Tørrerum

Der er fem tørrerum til rådighed i foreningen: i kælderen under Palermovej 27, Korsikavej 6, Milanovej 10B, Milanovej 8B og Venedigvej 13. Disse kan ikke reserveres, men hvis de er ledige, kan man aflåse rummet med sin vaskelås med lejlighedsnummer. Husk at overholde reglerne der er opslået i rummene.

Der er ventilatorer der tænder automatisk i alle tørrerummene. Indstillingerne på ventilatorerne må ikke ændres. Vinduer skal holdes lukkede, så skadedyr undgås.

Radiatorer og varmemålere

Radiatorerne og varmemålere er foreningens ejendom og må derfor ikke må nedtages af andelshaverne.

Der skal være varmemålere på alle radiatorer. De fjernaflæses automatisk af Brunata, som laver varmeregnskab en gang årligt. Perioden for varmeregnskabet løber fra 1. juli til 30. juni.

Hvis en varmemåler falder af, eller man ved et uheld kommer til at beskadige dem, skal dette omgående meddeles til viceværten (se kontaktoplysninger ovenfor). Ellers skønner bestyrelsen varmeforbruget.

Kælderrum

Til hver lejlighed hører et kælderrum, som overdrages af sælger til køber, og dette skal være tømt ved fraflytning. Kælderrummet har et nummer som starter med et K (Korsikagården) eller M (Milanogården). Nummeret svarer til andelsnummeret. Det er beboerens eget ansvar at holde rummet aflåst, og opbevaring i det sker på eget ansvar.

Der må ikke tilsluttes elektriske apparater i kælderrummene.

Enkelte kælderrum indeholder fællesinstallationer, fx ventiler og elkabler. Varmemesteren skal altid kunne komme ind i disse rum (fx ved at der udleveres en ekstranøgle til dem), og der skal være tilstrækkeligt ryddet til at der er adgang til installationerne.

Ekstra kælderrum

Ejendommen råder over knap 20 ekstra kælderrum, som udlejes. Man kan skrives op på en venteliste til at leje disse kælderrum. Kontakt bestyrelsen for opskrivning.

Parkering

På vejene omkring foreningen er der parkeringsrestriktioner. Se skiltning på vejene samt på Københavns Kommunes hjemmeside, hvor man også kan søge om P-licens.