

## **Fællesregler for beboerne i Andelsboligforeningen Bendz- og Skelgården.**

### **Generelt**

Vi bor i en rar og pæn ejendom som vi ejer hver for sig og tilsammen. I et fællesskab er det hensigtsmæssigt med en række regler, der omhandler forhold vedrørende vores ejendom, vores bolig og hvordan vi tager hensyn til hinanden. Reglerne er ikke ment som en løftet pegefinger, men bestyrelsen har ment at det er nemmere for alle, hvis man ved, at der er nogle regler, som man bør følge fælles for alle.

### **Bestyrelse**

Såfremt du måtte have særlige spørgsmål vedrørende dit lejemål kan du rette henvendelse til bestyrelsen via Postkassen, Jens Jessens Vej 4 kælderen eller ved at kontakte bestyrelsen via mail [bestyrelsen@bendzogskelgaarden.dk](mailto:bestyrelsen@bendzogskelgaarden.dk)

### **Vicevært**

Har du problemer lejligheds-mæssigt som henhører under ejendommens drift og i den forbindelse har et behov for at komme i kontakt med viceværten, kan det ske således: \*På tlf. 38713801. Du kan også indtale en besked på telefonsvareren. Kontoret ligger i kældergangen i Skelgården. Du kan også lægge en besked i postkassen i kældergangen i Jens Jessensvej 4. Henvendelsen vil derefter blive besvaret hurtigst muligt – om muligt samme dag, hvis besked er indtalt eller afleveret inden kl. 11.00. Endelig kan du sende en mail til [ejendom@bendzogskelgaarden.dk](mailto:ejendom@bendzogskelgaarden.dk)

### **Pludselig opståede og uopsættelige problemer**

Har du problemer med **vandforsyningen** skal du i første omgang ringe til viceværten på tlf. 38713801. Kan du ikke få fat på viceværten på grund af weekend, aften eller ferie kan du ringe til **VVS** HP Christensen og Chr. Berg på tlf. 38866107.

Har du problemer med **elforsyningen** må du kontakte DONG driftforstyrrelser – døgnavgt tlf. 38866644, 38866644 eller 38185100. Hvis denne ikke kan løse problemet kan du ringe til en elektriker efter eget valg.

Vær opmærksom på at du selv skal betale for reparationer i forbindelse med el og vand.

Hvis der er tale om vandskader, som du er uden skyld i eller reparation af faldstammer, er det som hovedregel andelsboligforeningen som betaler.

### **Følgende forhold vedrører din lejlighed:**

- **Altangulve.** Altangulvet er forsynet med en membran, der skal beskytte den underliggende konstruktion mod nedsivning af vand. Membranen må derfor ikke gennembrydes f.eks. ved opstilling af spidse genstande. Altangulvet må heller ikke tildækkes med "altantæpper" eller lignende.
- **Altankasser.** Der må ikke lægges Leca Granulat i bunden af disse, idet vand og Leca danner syre, som nedbryder altankasserne. Bedste anvendelse er at lægge et 2 cm lag

perlesten over drænet i bunden af altankassen og herefter almindelig plantemuld (undgå spagnum og kunstgødning). Ved evt. defekte altankasser kan du hente råd hos vicevært m.h.t. reparation.

- **Altanvægge.** Der må ikke fastgøres tørrestativer eller blomsterkrukker på væggene, idet overfladen på husmuren derved ødelægges. Af samme årsag må der kun anvendes diffusionsåben maling på altan væggen og der skal anvendes samme farve som den nuværende.
- **Afløbsriste.** Det er meget vigtigt at sørge for at afløbsristen i altangulvet altid er rensset, således at regnvand kan ledes væk fra altangulvet for at forhindre gennemsvivning til lejlighed neden under.
- **Læskærme.** For at sikre et ensartet udseende må der kun opsættes to godkendte læskærme til montering på altanbrystningerne. Information herom, priser og skitser kan fås hos viceværten.
- **Grill.** Det er tilladt at bruge el- og gasgrill på altanerne. Kulgrill må IKKE anvendes. En tidsbegrænset periode fra 23. april 2018 og 2 år frem er det tilladt at bruge el- og gasgrill på altanerne. Dette må dog ikke medføre lugtgener. Bestyrelsen er påtaleberettiget. I øvrigt findes fælles grill i gården i Bendzgården. Husk at rydde op efter benyttelsen.
- **Fjernsynsantennener.** Det er ikke tilladt at opsætte individuelle antenner/paraboler på altan eller udendørs på vinduer.
- **Fuglefodring.** Der må ikke udkastes brød og lignende til fuglene, da det kan tiltrække rotter. Foderbræt skal ligeledes undgås af hensyn til tilsvining af altanerne fra måger og duer.
- **Fyrværkeri.** Fyrværkeri må ikke antændes på altaner eller i gårdene.
- **Husdyr.** Det er tilladt at holde hund/kat og andre små husdyr – dog ikke krybdyr, slanger eller i øvrigt større husdyr. Husdyr må under ingen omstændigheder være til gene for naboerne. I tvivlstilfælde skal bestyrelsen kontaktes. Til affald fra husdyr skal anvendes de udleverede affaldsposer. Det er ikke tilladt at lufte hunde på de to legepladser.
- **Affaldsposer.** Viceværten udleverer med faste intervaller affaldsposer til samtlige lejligheder. Inden nedkastning i nedstyrtningssskakt snøres posen godt sammen. Der bør altid anvendes disse poser og nedkastning uden brug af affaldspose er ikke tilladt, idet skakten tilsvines og skrald flyder over i affaldsbeholderen.
- **Fest/musik.** Når du skal holde fest bør du tage skyldigt hensyn til dine omgivelser, og du bør orientere herom ved en seddel på opslagstavlen i opgangen eller til beboerne senest 7 dage før festen. Når festen når midnat bør du skru ned for musikken. Når du spiller musik/ser fjernsyn bør du i øvrigt også tage hensyn til dine naboer med hensyn til "lydstyrke"
- **Almindelig støj.** Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted efter kl. 20 og før kl. 8. Man skal i det hele taget give de nærmeste naboer besked, såfremt man bruger larmende værktøj i længere tid.
- **Loftrum.** Dit loftrum/kælderrum skal være forsynet med loftrumnummer og en hængelås. Rummet ryddes senest kl. 1200 på datoen for fraflytning. Herefter kan foreningen lade arbejdet udføre på den fraflyttedes regning. Der må ikke henstilles genstande på kældergangene eller loftgangene.

### **Generelle forhold**

- **Fælles arealer.** Foreningens inden- og udendørs fællesarealer, herunder vaskerier, tørrelofter, legepladser og cykelkældre skal holdes rene og ryddelige.
- **Vaskeri.** Der er vaskekælder i begge ejendomme i kælderen. Der er ophængt brugsvejledning for maskinerne. Tidsbestilling sker ved anvendelse af hængelås på reservationstavlen. Reservation gælder indtil 30 minutter efter bestilt tid. Herefter kan en anden beboer bruge tiden. Brugen af maskinerne er gratis for beboerne og må ikke benyttes af andre end beboere i ejendommen bortset fra f.eks. hjemmehjælp, der vasker for en beboer.
- **Trappeopgange.** Af hensyn til rengøring, fremkommelighed samt brandfare må der ikke henstilles "ting og sager" på trappeopgange. Disse kan selvfølgelig godt stå **midlertidigt** natten over men ikke **permanent**. Det drejer sig f.eks. om kasser med mad fra Årstiderne ol, postpakker, der ikke har kunnet afleveres. Gælder også gæsters våde sko, paraplyer til afdrykning og lignende **midlertidige** henstillinger. Der vaskes i øvrigt trapper ugentlig ved ejendommens foranstaltning med et servicefirma.
- **Cykler, knallerter, barnevogne.** Disse må **ikke** henstilles på trapper, op ad ejendommen, i kældergange eller i porten. Man henvises til at bruge cykelkældre, cykelstativer i de respektive gårde eller cykelstativer på gaden ved opgangene.
- **Rollator o.l.** For gangbesværede kan f.eks. rollator henstilles i bunden af trappeopgangen. Mulighed for kædeafslåsning findes.
- **Affald.** Der henvises til "Affaldsguide for Bendz-og Skelgaarden" udarbejdet af Frederiksberg Kommune. Har du ikke fået en sådan udleveret eller den er bortkommet kan du få en ny hos viceværten. I guiden finder du alt om hvorledes du skal forholde dig med hensyn til sortering af affald og hvor du skal gøre af det. Det er meget vigtigt at du sorterer rigtigt og kommer affald i de rigtige containere nede i gården. Det kan koste foreningen op til kr. 6000,- hvis vi ikke sorterer rigtigt. Der står et kemikalieskab i gennemgangen O.V. Kjettinges alle 6 til maling og andre kemikalier. Samme sted findes en lille container til brugte batterier. Har du et problem med affald kan du kontakte viceværten for hjælp.
- **Tomme flasker/glas.** Bortskaffes af beboerne selv. Dette kan f.eks. ske på hjørnet af Peter Bangsvej og Junggrens vej.
- **Storskrald.** Der kommer opslag i opgangene om tidspunkt for afhentning og hvor du skal henstille det. Indtil afhentning skal du selv opbevare effekterne.
- **Særlige mængder affald.** Ved affald efter f.eks køkkenrenovering o.l. sørger man selv for bortskaffelse. Kontakt evt. vicevært for rådgivning. Han kan også fortælle hvor der er genbrugspladser.
- **Nøgler.** Ejendommen har et automatisk dør system med en nøgle brik. Såfremt du mister din brik eller ønsker flere kan disse rekvireres hos viceværten mod betaling. Det er vigtigt at informere bestyrelsen, hvis du mister en nøglebrik. Oplys nummer på

brikken, da denne efterfølgende skal spærres for at forhindre fremmede i at få adgang til bygningerne.

### **Særlige forhold**

- **Ombygning af lejlighed.** Ønskes ombygning af lejligheden/renovering, der kræver ændringer i forhold til bestående indretning, skal bestyrelsen orienteres inden arbejdet iværksættes. Dette gælder ligeledes ved renovering af badeværelse hvor der gælder særlige regler. Du har ret til at foretage forandringer i din lejlighed. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen **senest 5 uger inden iværksættelse**. Formålet hermed er at bestyrelsen skal tage stilling til om ændringerne vil have indflydelse på fælles installationer o.l. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed eller lovlighed. I de tilfælde hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen **inden** arbejdet iværksættes. Såfremt der i forbindelse med arbejde i en lejlighed skal lukkes for hovedhanen, skal den rekvirerede håndværker orientere viceværtten herom og samtidig ved opslag på opslagstavle i den berørte trappeopgang orientere beboerne.
- **Reparation af/ændring i installationer eller ved ombygning**  
Du må ikke selv foretage indgreb i ejendommens installationer. Alle reparationer, forandringer og nyinstallationer skal foretages af autoriseret elektriker eller VVS. Du skal selv eller installatøren indhente evt. godkendelser fra de kommunale myndigheder. Hvis der ved lejligheds synet ved fraflytning konstateres ulovlige installationer vil disse blive udbedret ved den fraflyttendes regning. Det anbefales at der foretages el-syn af autoriseret el-installatør ved salg af lejlighed på sælgers regning. Alle EI-VVS arbejder skal bestilles gennem viceværtten og udføres af ejendommens faste installatører såfremt det pågældende arbejde skal betales helt eller delvist af ejendommen. I de tilfælde hvor arbejdet udføres for egen regning vil det oftest være mest praktisk at benytte ejendommens faste installatører som kender ejendommen men det er ikke et krav. Med hensyn til andre arbejder inde i din lejlighed som du selv skal betale (murer, maler, snedker, gulvafhøvling mm) er der intet krav om hvem du anvender. Ønskes ombygning der kræver ændringer i forhold til eksisterende indretning (f.eks. blænding af døre, opsætning af skillevæg, nedrivning af væg m.m.) skal bestyrelsen orienteres **inden** arbejdet iværksættes. Formålet hermed er at bestyrelsen skal tage stilling til om ændringerne vil have indflydelse på fælles installationer. Det skal i øvrigt bemærkes at installering af **vandbårne gulvvarmer** ikke kan foretages som følge af foreningens fjernvarmeanlæg. Hvis en andelshaver skjuler/indbygger rørinstallationer skal dette arbejde foretages således at foreningen ved evt. udskiftning af vand- og/ eller afløbsrør har uhindret adgang til rørene som hvis installationen var frilagt og uden udgift for foreningen. Andelshaveren skal selv sørge for retablering af eventuelle rørkasser og/eller anden form for tildækning af installationen. Der henvises i øvrigt til **vedtægterne § 10.stk 4**.

Vedrørende **generelle regler for vedligeholdelse** står disse i **Vedtægternes § 9.**

- **Fraflytning, salg, bytte, ventelister m.m.** Reglerne for disse forhold finder du beskrevet i "Vedtægter for Andelsboligforeningen Bendz- og Skelgården" samt på foreningens hjemmeside under "Forretningsorden ved lejlighedssalg".
  - **Nyhedsbreve.** Bestyrelsen sørger for jævnlig orientering til alle andelshavere om forhold vedrørende ejendommen m.m. Orienteringen fremgår af foreningens hjemmeside. Her finder du også et kvartals brev om "løst og fast" af begivenheder.
  - **Ejendomstryghed.** Såfremt du måtte være udsat for indbrud eller forsøg herpå bedes du orientere et af bestyrelsesmedlemmerne herom. Bestyrelsen vil herefter tage stilling til om de øvrige beboere skal "advares" Foreningen har ikke etableret en egentlig ordning m.h.t. "Nabo-overvågning" men opfordrer de enkelte beboere til selv at etablere en sådan.
- Fælles Arbejdsweekend.** Bestyrelsen arrangerer normalt forår og efterår eller efter behov en fælles arbejdsdag. Formålet er at udføre diverse arbejder vedrørende ejendommens fælles arealer. Tidspunktet meddeles i god tid af bestyrelsen. Arbejdsdagen slutter med en fælles spisning på foreningens regning.
- **Forskønnelsesudvalg.** Foreningen har nedsat et forskønnelsesudvalg, der arbejder med vores fælles arealer og som samtidig kan få bevilliget mindre beløb hertil efter indstilling til bestyrelsen. Udvalget holder med mellemrum "Arbejdsdag" hvortil alle er inviteret til at give en hånd med. Orientering sker ved opslag i opgangene.

Fællesreglerne er udarbejdet af bestyrelsen og vedtaget på Generalforsamlingen den 20. april 2006 og siden tilrettet i sep. 2008, aug. 2010, apr. 2016 samt april 2018. De forefindes på foreningens hjemmeside.

Med venlig hilsen  
**Bestyrelsen**