

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.

Vicevært

Har du problemer lejlighedsmæssigt som henhører under ejendommens drift og i den forbindelse har et behov for at komme i kontakt med viceværten, kan du kontakte viceværten på tlf.: 51183816. Kontoret ligger i kældergangen i Skelgården. Du kan også lægge en besked i postkassen i kældergangen i Jens Jessens vej 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.

Pludselig opståede og uopsættelige problemer

Har du problemer med **vandforsyningen** skal du i første omgang ringe til viceværten på tlf. 51183816. Kan du ikke få fat på viceværten på grund af weekend, aften eller ferie kan du ringe til VVS, se nummer på opslagstavlen i opgangen eller hjemmesiden.

Har du problemer med elforsyningen må du kontakte din elforsyningsleverandør. 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.

Membranen kan fx beskadiges eller misfarves hvis den udsættes for følgende:

- Spidse og skarpe genstande, fx værktøj, haveredskaber og glasskår

- Åben ild eller strålevarme, fx havegrill og varmeblæsere
- Ubehandlet jern, fx stoleben og bordben
- Kraftige kemikalier fx syre, baser, fortyndere og benzin
- Afsmittende ting fx gummimåtter og tæpper

Ekstraordinær beskadigelse af altangulve, som således ikke skyldes normal brug eller slid, hæfter andelshaveren selv for.

Såfremt der alligevel er opstået/konstateret skade på altangulvet SKAL viceværten omgående underrettes.

- **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 mht. reparation.

- **Altan vægge**

Der må Ikke fastgøres tørrestativer, blomsterkrukker, afskærmninger, herunder markiser eller lignende på væggene, idet overfladen på husmuren derved ødelægges. Af samme årsag må der kun anvendes diffusionsåben maling på altanvæggen, 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 gennemsivning til lejlighed neden under.

- **Læskærme/ markiser eller lignende afskærmning**

Det er ikke tilladt at opsætte markiser eller lignende afskærmning. 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. Dette må dog ikke medføre lugtgener. Bestyrelsen er påtaleberettiget. I øvrigt findes fælles grill i gården i Bendzgården. Husk at rydde op efter benyttelsen.

- **Fjernsynsantenner**

Det er ikke tilladt at opsætte individuelle antenner/paraboler på altanen 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

foreningens fællesarealer, herunder legeplads og græsplæner mv.

- **Affaldsposer**

Affald til nedkastning i affaldsskakter skal ske ved anvendelse af poser, som efter anmodning vil blive udleveret af viceværten. Inden nedkastning i affaldsskakt 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 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 skrue 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 / kælderrum**

Dit loftrum/kælderrum skal være forsynet med nummer 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**, f.eks. kasser med mad fra Årstiderne og lignende, postpakker, der ikke har kunnet afleveres, gæsters våde sko, paraplyer til afdrypning og lignende **midlertidige** henstillinger. Der vaskes i øvrigt trapper ugentlig (hver fredag) ved ejendommens foranstaltning med et servicefirma og alle andelshavere opfordres til at fjerne deres dørmåtter torsdag aften for at gøre det nemmere for trappevaskerne.

- **Cykler, knallerter, barnevogne, løbehjul og lignende**
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. Cykelkældre er påtænkt til brugbare cykler eller øvrige køretøjer, og skal ikke bruges som opbevaring.
- **Rollator og lignende**
For gangbesværede kan f.eks. rollator henstilles i bunden af trappeopgangen. Mulighed for kædeafslåsning findes.
- **Affald**
Affald skal sorteres som anvist af Frederiksberg Kommune (se yderligere information herom under afsnittet "affald" nedenfor). 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**
Frederiksberg kommune foranstalter ikke længere afhentning af storskrald. Du skal derfor selv sørge for at bortskaffe dette. Du kan i øvrigt henvende dig til viceværten for assistance til storskrald.
- **Særlige mængder affald.**
Ved affald efter f.eks. køkkenreovering og lignende sørger man selv for bortskaffelse.
- **Nøgler**
Ejendommen har et automatisk dør system med en nøglebrik. 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. Alle der har behov for adgang til opgangene har adgang hertil, og det er vigtigt, at uvedkommende ikke lukkes ind i opgangene.
- **Rygning**
For andelshavere, der har erhvervet deres lejlighed pr. den 17. april 2023 eller senere gælder et indendørs rygeforbud i ejendommen, således både i lejligheder og på alle indendørs fællesarealer. Forbuddet gælder også nye andelshaveres gæster og ved interne overdragelser. Andelshaverne opfordres til at der i stedet ryges på gaden eller til nød på altanen

Særlige forhold

- **Ombygning af lejlighed**
Ønskes ombygning af lejligheden/reovering, 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, dog skal forandringer 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 og lignende. 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 viceværten 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'er. Du skal selv eller installatøren indhente evt. godkendelser fra de kommunale myndigheder.

Hvis derved lejlighedssynet ved fraflytning konstateres ulovlige installationer, vil disse blive udbedret for den fraflyttendes regning. Det anbefales, at der foretages el-syn af autoriseret elinstallatør ved salg af lejlighed på sælgers regning.

Alle EI / VVS arbejder skal bestilles gennem viceværten 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.

Ved ombygning af badeværelse, så skal du sørge for lovlig vådrumssikring af lokalet. Såfremt du har installeret mekanisk ventilation på badeværelset i aftrækskanalen, bedes du rense denne minimum en gang om året, herunder for at undgå brandfare, skimmelsvamp osv.

Det er ikke tilladt at tilslutte emhætter i aftrækskanalen til loftet.

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 gulvvarmere** 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 reetablering 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 en kvartalsrapport om "løst og fast" af begivenheder.
- **Ejendomstryghed**
Såfremt du måtte være udsat for indbrud eller forsøg herpå, bedes du orientere et af bestyrelsesmedlemmerne herom. Foreningen har ikke etableret en egentlig ordning mht. "Naboovervågning" men opfordrer de enkelte beboere til selv at etablere en sådan. Men ejendommen har etableret videoovervågning.
- **Fælles Arbejdsweekend**
Bestyrelsen arrangerer normalt efter behov en fælles arbejdsdag. Formålet er at udføre diverse arbejder vedrørende ejendommens fællesarealer. Tidspunktet meddeles i god tid af bestyrelsen. Arbejdsdagen slutter med en fælles spising 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 september 2008, august 2010, april 2016, april 2018, juni 2021 og april 2023. De findes på foreningens hjemmeside.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen