

ANDELSBOLIGFORENINGEN

MÅLØVKILEN

Husorden

Revideret juni 2011

(Ajourført maj 2015)

Indholdsfortegnelse

GENERELLE OPLYSNINGER	3
VEDLIGEHODELSE	6
ÆNDRINGER.....	8
ANDELSHAVERS PLIGTER.....	9
ANDELSHAVERS RETTIGHEDER.....	10
SALG AF BOLIG	11
DIVERSE.....	12

GENERELLE OPLYSNINGER

1. Administrator

- a. DEAS A/S, Dirch Passers alle 76, 2000 Frederiksberg v/ Katja Randrup,
Tlf. 39 46 64 54
E-mail ran@deas.dk

2. El-forsyning

- a. Dong Energy Nord. Nesa Allé 1, 2820 Gentofte

3. Forbrugerregnskab

- a. Vand og varme forestås af BRUNATA
Vesterlundvej 14, 2730 Herlev
Tlf. 77 77 70 10 – E-mail: kbh@brunata.dk
 - Alle andelsboliger er udstyret med individuelle forbrugsmålere og vandure.

4. Forsikring

- a. Dahlberg Assurance Brokers A/S v. Klaus B. Jensen (+45) 3370 4416 – CODAN
 - Forsikringen hos CODAN omfatter lovpligtig brand forsikring, forsikring for personskade, bestyrelsesansvar, glas, kumme og retshjælp.
 - Forsikringen glæder ikke indbo eller keramiske kogeplader samt postkasser.
 - Hvis der opstår skader, som omfattes af foreningens forsikringer, skal der ske henvendelse til bestyrelsen, som foretager det fornødne i det pågældende anliggende.

5. Grundejerforening + Fælleshus

- a. Hjemmeside www.oesterhoej.dk
 - Formand Anny Thuesen, Snarestræde 21
 - Kontakt person for fælleshuset:
Finn Mortensen – Snarestræde 15, Tlf. 44 97 26 62

6. Håndværkere

- a. VVS. Bo Pedersen Service, Tjæreborgvej 21, 2760 Måløv Tlf. 26 21 15 97
- b. Skadedyrsbekæmpelse. KS Specialservice aps. Tlf. 36 70 12 70. Kontakt gennem bestyrelsen.

Regler & Retningslinier

- c. Snedker/tømrer. Wiborg Byg, Valby Langgade 161, 2500 Valby. Tlf. 28 40 55 77. E-mail: wiborgbyg@gmail.com
- d. Murer/Kloak: TM2BYG aps, Retortvej 41, 2500 Valby. Tlf. 38 88 89 93
- e. Maler: Ulla Hegedus, Rytterkær 179, 2765 Smørum. Tlf. 40 45 59 17

7. Renovation

- a. Dagrenovationen forestås af Ballerup Kommune én gang ugentlig (tirsdage)
 - Husholdningsaffald henlægges i små affaldsposer i lukket stand i de opsatte containere i skralderummet ved varmecentralen.
- b. Affaldscontainerne anvendes udelukkende til husholdningsaffald, jf. nedenstående.
 - Affaldscontaineren mærket ”Småt brandbart” må kun anvendes til affald, der rent faktisk kan brænde og som måler under 1 x 1 meter. Det betyder, at alt affald der lægges i containeren skal neddeles til nævnte maks. størrelse. Brandbart større end 1x1 m betragtes og behandles som storskrald, jf. nedenstående pkt.
 - Papir, reklamer og aviser samt flasker afleveres til genbrug i kommunens genbrugscontainere ved fælleshuset på Østerhøjvej.
 - Haveaffald henlægges i haveaffalds-containeren, som står uden for varmecentralen. Containeren tømmes hver 14. dag i uger med ulige numre i perioden 1. april til 1. november.
 - Storskrald skal andelshaverne selv aflevere på kommunens genbrugsstationer.

8. Revision

- a. Foreningens revisor er REDMARK, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

9. Snerydning

- a. Det er den enkelte andelshavers pligt at fjerne sne og/eller salte indgangsparti som fortov.
 - Grundejerforeningen har kontakt med STV, Knardrupgårds Allé 5, 3660 Stenløse om rydning ved snefald samt glatførebekæmpelse på foreningens fællesarealer og fortov på Skyttestræde, men vi skal stadigvæk sørge for at fortovet er ryddet og gangbart.
- a. Ved personskaade i forbindelse med manglende glatførebekæmpelse henvises til foreningens forsikring.

10. TV

- a. Alle Andelshavere betaler til kabel-TV og alle er iht. Kontrakt med YouSee forpligtede til at modtage den lille pakke.
 - Andelshavere, der ønsker at modtage mellem- eller fuldpakke, skal individuelt kontakte YouSee.
 - Beløbet for den obligatoriske grundpakke opkræves af foreningen sammen med den månedlige boligafgift.
 - Foreningen/andelshaverne ejer antenneanlægget.
 - Det er ikke tilladt at opsætte antenner eller paraboler

11. Vandforsyning

- b. Vandforsyning Ballerup. Alle Spørgsmål angående vandforsyning varetages udelukkende af bestyrelsen.

VEDLIGEHODELSE

12. Bygninger & udendørs arealer

- a. Andelsforeningen vedligeholder fællesarealerne, facader, yderside af vinduer, fælles antenne- og ventilationsanlæg, samt vand- og varmeinstallationer.

13. Græsplæne

- a. Græsplænen på fællesarealet slås på arbejdsdagene og/eller efter aftale med bestyrelsen.

14. Gulvvarme

- a. Andelshaverne i stuelejlighederne skal påse, at fremløbstemperaturen er max. 35 °C. Fremløbstemperaturmåleren er anbragt nederst til venstre i teknikskabet ved siden af returløbstemperaturmåleren. Styringen foretages på termostaten, der er anbragt lige under varmvandsbeholderen. Temperaturen må max. være 35 gr. for ikke at ødelægge trægulv og rørene i betonen.
- Andelsforeningen har indgået serviceaftale med Bo Pedersen Service (jf. generelle oplysninger) med henblik på tjek af varmeanlægget i de enkelte lejligheder. Denne service er frivillig og udføres for den enkelte andelshavers egen regning (pris for opstart af anlæg i 2014: DKK 300.- pr. bolig). Bestyrelsen informerer i forvejen om pris og tidspunkt forud servicebesøg.

15. Haver

- a. Hækken mod Skyttestræde vedligeholdes af andelshaverne i stueetagen og klippes to gange om året (første gang inden Skt. Hans).
- b. Afskærmning mellem baghaverne skal være hegn sort retanflet eller af pileflet. Målene på det inderste fag: 1,20 m i bredden og 1,40 m i højden.

16. Hæk

- a. Hækkene omkring fællesarealerne, dvs. hækken langs den grønne sti, den store skrænt og ved det kvadratiske græsareal klippes på arbejdsdagene, undtaget hækken mod Skyttestræde, jf. nedenstående.
- b. Hækken mod Skyttestræde vedligeholdes af andelshaverne i stueetagen og klippes to gange om året (første gang inden Skt. Hans) Hækhøjde mod Skyttestræde er minimum 1,40 m og 1,80 m mod de grønne stier.

17. Løsøre og faste installationer

- a. Andelshaverne er forpligtet til at vedligeholde alle faste installationer indvendigt i boligen, jf. vedtægternes § 9.1.
- b. Vedrørende vedligeholdelse og udvendig maling af vinduer og døre henvises til foreningens vedtægter § 9.1.

18. Træværk

- a. Maling af træværk på beboelsen og på skurene udføres af andelshaverne på fælles arbejdsdage. Dog er det den enkelte beboers vedligeholdelsespligt at male indvendigt træværk på altaner og indgangspartier.

19. Udearealer

- a. Den almindelige vedligeholdelse af foreningens fælles udearealer udføres af andelshaverne på fælles arbejdsdage. Andelshaverne har pligt til at deltage. Afbud arbejdsdage skal meddeles bestyrelsen i forvejen: Alle andelshavere får en opgave at udføre, afpasset efter den enkeltes evne og formåen.

20. Vand-, varme og ventilationsanlæg

- a. Andelsforeningen vedligeholder vand, varme og ventilationsanlæg, undtagen i tilfælde af misligholdelse fra en andelshavers side.
 - Andelsforeningen har serviceaftale med BENVENT, Transportbuen 11, 4700 Næstved vedrørende ventilationsanlægget
 - Emhætte skal være kompatibel med ventilationssystem Exhausto.
 - Det er ikke tilladt at ændre på luftsugsindstillingen på lofterne (plomberet).
 - Rengøring af emhættefiltrene forestås af andelshaverne. Det er ikke tilladt tilstoppe udsugningerne til eller ændre på indstillingen. Det vil ødelægge anlægget.
 - Det påhviler andelshaverne i lejlighederne 23B og 31B at give adgang til service på anlægget, der forefindes i de pågældende lejligheders loft. Der skal altid være nem adkomst til anlægget.

ÆNDRINGER

21. Indvendigt

- a. Alle ændringer inde i boligen skal godkendes af bestyrelsen, og der skal foreligge skriftlig ansøgning til godkendelse af alle større ændringer, jf. vedtægternes § 10.1
- b. Der skal foreligge en skriftlig tilladelse fra bestyrelsen før et ændringsarbejde påbegyndes. Bestyrelsens tilladelse skal indeholde en specificeret beskrivelse af de(n) ændring(er) der er givet tilladelse til at udføre. Bestyrelsen eller dennes repræsentant har ret til at besigtige ændringsarbejdet undervejs og når det er tilendebragt.

22. Udvendigt

- a. Alle ændringer i boligens ydre, redskabsskure eller udendørsarealer skal godkendes af bestyrelsen, og der skal foreligge skriftlig ansøgning til bestyrelsens godkendelse, jf. vedtægternes § 10.2
- b. Der skal foreligge en skriftlig tilladelse fra bestyrelsen før et ændringsarbejde påbegyndes. Bestyrelsens tilladelse skal indeholde en specificeret beskrivelse af de(n) ændring(er) der er givet tilladelse til at udføre. Bestyrelsen eller dennes repræsentant har ret til at besigtige ændringsarbejdet undervejs og når det er tilendebragt.
 - Det er ikke tilladt at bore eller opsætte noget i bygningernes murværk udvendigt.
 - Det er ikke tilladt at opsætte nøglebokse i murværket.
 - Beskadigelse af murværket vil medføre krav om retablering.
 - Det er ikke tilladt at opsætte carporte på foreningsområdet.

ANDELSHAVERNES PLIGTER

23. Fælles arbejdsdage

- a. Andelshaverne har pligt til at deltage i fællesarbejdsdage, jf. pkt. 19.

24. Snerydning

- a. Andelshaverne har pligt til at fjerne sne og salte på indgangsparti og fortov, jf. pkt. 9.

25. Støj

- a. Af hensyn til andre andelshavere skal håndværksmæssige aktiviteter foregå på hverdage mellem kl. 9.00 og 19.00, lørdage, søn- og helligdage mellem kl. 10.00 og 16.00. Eksterne håndværkere som udfører arbejde for Andelsforeningen er undtaget.
 - Høj musik skal spilles for lukkede døre og med behørigt hensyn til de øvrige beboere.
 - Hvis man planlægger fest, bør man informere de nærmeste naboer mindst en uge inden festen.
 - Store fester med musik og dans, henvises til fælleshuset.

26. Varme

- a. Andelshaverne i stueetagen er pligtige til at kontrollere fremløbstemperaturen i gulvvarmen, jf. pkt. 14.

27. Vedligeholdelse

- a. Den indvendige vedligeholdelse påhviler andelshaverne, jf. vedtægterne § 9.1 og § 9.3

28. Ventilation

- a. Andelshaverne skal selv renholde ventilationen, jf. pkt. 20.

ANDELSHAVERNES RETTIGHEDER

29. Altaner

- a. Det er kun tilladt at opsætte udvendige altankasser, der er fast monteret og ikke umiddelbart kan løftes af. Altankassebeslag skal være spændt fast på altanen, og kasserne skal skrues fast med beslag.

30. Afskærmning og udsmykning

- a. Andelshaveren bestemmer selv eventuel afskærmning af altanen. Afskærmningen skal i givet fald fremtræde diskret, i ensfarvet materiale og efter aftale med bestyrelsen.
- b. Andelshaveren bestemmer selv eventuel udsmykning af altanen, forudsætningen er, at udsmykningen ikke skæmmer bygningen.

31. Haver

- a. Mht. udsmykning og vedligeholdelse af haverne henvises til vedtægterne § 9.2.

32. Husdyr

- a. Det er tilladt at holde ét husdyr (hund eller kat) i hver andel. Ejeren må påse, at dyret ikke er til gene for de øvrige beboere.
 - Hunde skal føres i snor og må ikke luftes på parkeringspladsen eller fællesarealerne. Hundeejere skal selv sørge for at fjerne evt. efterladenskaber på fortov eller stier.
 - Hundeglam: Klage over gøende og pibende hunde skal ske ved henvendelse til hundeejeren og/eller bestyrelsen, der vil forfølge klagen, evt. med politianmeldelse.

33. Parkering

- a. Hver andel har brugsret over én parkeringsplads. Den pågældende parkeringsplads er mærket med andelens nummer.
 - Andelshaverne skal fortrinsvis parkere på de tildelte p-pladser, frem for på Skyttestræde
 - Parkeringspladserne i Skyttestræde er beregnet til brug for gæste- og ærindekørsel.
 - Det er ikke tilladt at parkere på fortovet i Skyttestræde.

34. Vinduespudsning

- a. Andelshaverne på 1. sal har ret til at placere stige på stueandelshavernes haveareal ved pudsning af vinduerne på 1. sal (pga. uhensigtsmæssig radiatorplacering).

SALG AF BOLIG

35. Procedure

- a. En andelshaver, der ønsker at sælge sin andel, skal først henvende sig til bestyrelsen, der giver information om procedure.
 - Vurderingen af den andelsbolig, der ønskes solgt, gælder 6 mdr.
- b. Der henvises i øvrigt til § 13 og § 14 i vedtægterne.
- c. Ved salg skal sælgers andelsbevis overdrages til køber. Hvis andelsbeviset er bortkommet, kan bestyrelsen udstede et nyt, jf. vedtægterne §6 stk.4. Udgifter i forbindelse med udstedelse af et nyt andelsbevis pålægges sælger.

DIVERSE

36. Fest – teltpavilloner

- a. Foreningens festtelt er blevet kasseret. Der overvejes at indkøbe telt pavilloner til brug ved sommerfesterne. Pavillonerne vil opbevares i varmecentralen og vil kunne udlånes til foreningens medlemmer.

37. Tegningsmateriale

- a. Tegningsmateriale, der relaterer til byggeriet og andelene forefindes hos bestyrelsen.

38. Trampolin

- a. Trampolinen er opstillet på græsplænen bag ved boligerne nr. 33A og 33D. Den er indkøbt til andelshavernes børn og må kun anvendes af disse (gæstende børn undtaget).
 - Børnene SKAL være under opsyn af en voksen, når trampolinen benyttes.
 - Skader dækkes ikke af foreningens forsikring, men skal udredes af den involverede husstands egen forsikring.
 - Trampolinen må kun benyttes i tidsrummet mellem kl. 10 og kl. 20.