

A/B Rosenstykket



ABC

FORORD

A/B Rosenstykket

Andelsboligforeningen Rosenstykket (A/B Rosenstykket) har eksisteret siden 1974 og med oprindeligt 103 lejligheder, en lille købmand og et mejeri. Bygningerne er opført i 1930'erne, den første bygning blev opført i 1934 og som lejelejligheder.

Foreningen er i dag uden erhvervslejemål, da købmandsbutikken er i 2019 ombygget til andelsbolig.

En generalforsamlingsbeslutning har gjort det muligt, at sammenlægge flere lejligheder til én bolig, dog boligareal på max 150 m² og at der skal være minimum 75 andele i selve foreningen.

Aktuelt er vi 91 andelslejligheder i 2020.

INDLEDNING

I denne ABC kan du finde svar på rigtig mange ting vedr. vores alles andelsforening A/B Rosenstykket. Vi ønsker altid at forbedre forholdene og håber at du som beboer vil bidrage til fællesskabet.

ABC'en er udarbejdet af beboere/bestyrelsen. Der kan løbende være ændringer i de forskellige punkter.

God læselyst



Administration.....	5
Affald.....	5
Akutte skader.....	5
Altan.....	6
Andelsbevis.....	6
Arbejdsdag.....	6
Asfalt.....	7
Balofix.....	7
Barnevogne/klapvogne.....	7
Beplantning.....	7
Bestyrelsen.....	7
Blandingsbatterier.....	8
Blikkenslager.....	8
Blokke i Rosenstykket.....	8
Boligafgift.....	8
Borde og Bænke.....	9
Bomme.....	9
Brandvej.....	9
Byttecentral.....	9
Cykler.....	9
Døre.....	10
Dørskiltning.....	10
Dørlås.....	10
Ekstraordinær Generalforsamling.....	10
El og Gas.....	10
Facader.....	11
Faldstammer.....	11
Festtelt.....	11
Fjernvarme.....	11
Forandringer/forberinger.....	11
Forbedringer.....	12
Forsikring.....	13
Forslag.....	13
Fraflytning af lejlighed (Sælger)	13-15
Fremleje.....	15
Fugt.....	15
Fællesvaskeri.....	16
Fælleshave.....	16
Garager.....	16
Gavle.....	17
Generalforsamling.....	17
Grill.....	17
Hjemmeside.....	17
Hovedrengøring.....	18
Husdyr.....	18
Husorden.....	18
Håndværkere.....	18
Indvendig vedligeholdelse og rengøring.....	19
Initiativer/ideer.....	19
Internet.....	19

Juletræ.....	20
Julepynt.....	20
Kabel-TV.....	20
Kattefodring i det fri.....	20
Klager.....	21
Kontortid for personlig henvendelse.....	21
Kopimaskine.....	21
Kælderrum.....	21
Kælderrum – udlejning.....	22
Lejligheder i Rosenstykket.....	22
Markiser.....	22
Maskinpark.....	22
Naboskab.....	23
Navneplade.....	23
Nyttehaver.....	23
Nøgler.....	23
Opgange.....	23
Opslagstavler i opgange.....	24
Parkering.....	24
Postkasse.....	24
Radiatorer.....	25
Renovation.....	25
Revisor.....	26
Salg af lejlighed.....	26
Salgsaftale.....	26
Sammenlægning af lejligheder.....	26
Skader.....	26
Sne.....	27
Sommerfest.....	27
Støjende aktiviteter og støjgener.....	27
Tage.....	28
Tilflytning.....	28
Tilladelser.....	28
Trappevask.....	28
Tørrerum.....	28
Tørrestativer i det fri.....	29
Udvendig vedligeholdelse.....	29
Vandlås/afløb.....	29
Vaskeaftaler (private).....	29
Vedtægter.....	30
Varme.....	30
Venteliste til lejlighed i Rosenstykket.....	30
Vinduer.....	30
Vurdering af lejlighed.....	31
Vådtrum.....	31
Wi-Fi.....	31
Årsregnskab.....	31

ADMINISTRATION

Foreningens administrator har siden december 2004 været:

Boligadministratorerne A/S

Nyrupsgade 13 1. sal

1602 København V

Telefon; 33 38 11 11

E-mail; info@boadm.dk

Vores kontaktperson /administrator;

Lisbeth Ketels

33 91 15 06

LK@boadm@dk

Administrator varetager foreningens økonomi samt div administrative opgaver, støtter bestyrelsen i den daglige drift af AB Rosenstykket, samt deltager i vores årlige generalforsamling.,

Administrationsforholdet kan fra begge sider, opsiges med 3 måneders varsel. Hvis opsigelsen sker fra A/B Rosenstykkets side, skal den dog forud godkendes på en generalforsamling.

AFFALD

Almindelig husaffald skal i dagsrenovationscontainere. Foreningen har desuden containere til henholdsvis; flasker, pap, papir/tilbudsaviser, små elektronik, hård plast, metal og batterier. Affaldsbeholdere for enden af gavl B og C + i haven er ikke til husholdningsaffald.

Større parti af flasker kan evt. også afleveres ved Super brugsen, Ålekistevej.

Der er skraldeskure bag blok A, samt for enderne af Blok B (v./ Hyltebjerg Allé) + Blok C (v. Thorups gårds Alle)

AKUTTE SKADER

AKUT i dagtimerne; Fx sprængte vandrør, radiator: Kontakt viceværten

Manglende varme i radiator fx, er ikke akut. (Medmindre det er vinter og weekend)

AKUTTE TING UDENFOR dagstimerne; kontakt bestyrelsesmedlem (står på hjemmeside og i opgangene)

Hvis en beboer selv tilkalder håndværker uden akut og gyldig grund, hæfter vedkommende selv for regningen.

ALTAN

Beboer af lejlighed med altan, har pligt til at sørge for, at afløb fra altanerne holdes rene, og især at dem med afløbet fra 3. sals lejlighederne, holdes så rene at regn - og smeltevand uhindret kan løbe væk.

Murværk, altanplader og gulv må IKKE males, mures op eller på anden måde overfladebehandles.

For 3.sals lejlighederne i blok B og C gælder dog, at man godt må afskærme med stof. Blot er det et krav fra stadsarkitekten, at farven på dette stof er råhvidt.

VIGTIG; se endvidere under SNE

ANDELSBEVIS

Andelsbeviset følger lejligheden, og skal derfor afleveres ved opsigelse/salg af lejligheden.

Andelsbeviset skal sendes til Administrator, att.; Lisbeth Ketels. Se adresse under ADMINISTRATOR

Andelsbeviset afleveres i postkasse/ tilsendes til ny andelshaver, max 2 uger efter købsdato og når købssummen er indbetalt.

Andelsbeviset er et fortroligt dokument, og skal derfor opbevares forsvarligt.

Hvis andelsbeviset er bortkommet eller på anden måde misligholdt, kommer beboeren til at békoste et nyt, og prisen for dette er efter gældende års-pris.

ARBEJDSDAG

Arbejdsdag er vedtaget på generalforsamling, og man forpligter sig til minimum én arbejdsdag pr år, i form af 6 timers arbejdsdag, fra kl 10-16. Bestyrelsen opfordrer beboere til at deltage i disse weekender der ligger 4 x årligt hhv. lørdage eller søndage, fordelt på LIGE og ULIGE uger, så alle har en chance for at deltage.

Det bliver oplyst på forhånd, hvornår disse ligger; typisk forår, 2 x sommer og efterår.

Hvis man ikke deltager mindst én gang pr år, pålægges 500 kr. på huslejen, sidst på året, + der sædvanligvis kommer brev fra administrator om dette.

Mød dine naboer i et hyggeligt forum, inkl. let forplejning.

Hvis man har lyst til at deltage mere end én gang, er man meget velkommen, og ligeledes gerne på eget initiativ påtage sig en opgave udenfor arbejdsdagene. Dette dog efter aftale med Bestyrelsen.

ASFALT

I 2003 blev der lagt ny asfalt på vores brandvej og p-pladser i Rosenstykket. Asfalten er IKKE beregnet til tunge køretøjer, MAX 3500 kg! (se evt. under PARKERING)

Så hvis en beboer alligevel skulle observerer tunge køretøjer på asfalten, må I gerne notere nummerpladen og evt. firmanavne, hvis der er nogen der skal holdes ansvarlige, ved evt. skader.

Der er sat BOMME m/ lås op, for netop at mindske skader.

BALOFIX

Den "lille om-drejelige dims" som sidder på koldt og varmtvandsrørene hos os alle, skal jævnligt om drejes. Disse er kun brugbare/ effektive, hvis man husker engang imellem, lige at dreje dem en tur, så de ikke sætter sig fast. Den enkelte ansvarshaver er selv ansvarlig for at vedligeholde disse.

BARNEVOGNE/KLAPVOGNE

Må IKKE henstilles i opgangene pga. brandfare. Kan stilles i Barnevogns-skuret. Nøgle til dette, fås hos Bestyrelsen i kontortid. Depositum; 100 kr. i kontanter.

BEPLANTNING

AB Rosenstykket bekoster beplantning og vedligeholdelse af bede og div plantekummer, samt beplantning ved legepladsen. Hvis beboere med haveerfaring har lyst til at fjerne ukrudt og lign., ser vi alle på dette med glæde. Bede bag blokkene, må gerne beplantes + krukker ved opgangene, dog for beboernes egen regning og vedligeholdelse.

BESTYRELSEN

Bestyrelsens formand vælges direkte af generalforsamlingen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges på generalforsamlingen, og

konstituerer sig herefter på førstkommende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer og 2 suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for en 2 årig periode, med formand /-kvinde og 1-3 bestyrelsesmedlemmer i LIGE år, og 3 bestyrelsesmedlemmer i ULIGE år.

Suppleanter vælges for en 1 årig periode af gangen.

Bestyrelsesmøder afholdes efter behov, hvor der skrives referat.

Bestyrelsesarbejdet er FRIVILLIGT arbejde. Det betyder at det er de enkelte bestyrelsesmedlemmers fritid, der bruges på at køre foreningen/dagligdagen og hjælpe andelshavere med div. spørgsmål og ting. Bestyrelses medlemmer får et lille årligt honorar.

Den aktuelle Bestyrelsessammensætning; Kan ses på hjemmesiden og på opslag i opgangene.

BLANDINGSBATTERIER

Beboerne er selv forpligtet til vedligeholdelse og afkalkning af disse. Beboerne sørger selv for at udskifte utætte pakninger, eller for egen regning få dette udført.

Dryppende hane /løbende haner og cisterner har beboerne pligt til at få repareret.

BLIKKENSLAGER

Skal der evt. bruges blikkenslager og mener en andelshaver, at der er på A/B Rosenstykkets regning, så SKAL Bestyrelsen godkende dette evt. før blikkenslager tilkaldes.

HVIS der skal lukkes vand og det kommer til at påvirke opgangen/blokken, SKAL der varsles, både til beboere i opgang/blok, Vicevært, og Bestyrelsen min 2-3 dage før arbejdets udførelse.

Akutte vandskader; se under "akutte skader "

BLOKKE I ROSENSTYKKET

BLOK A ; ulige numre fra 1 -9 / + ende gavls bolig (Hyltebjerg allé 69)

BLOK B ; lige numre fra 2 - 8

BLOK C : lige numre fra nr. 10 - 16

Vi har i alt 13 opgange.

BOLIGAFGIFT

Boligafgiften opkræves månedsvis forud. Betales der ikke rettidigt, pålægges boligafgiften desuden rykkergebyr og i værste fald kan mangelfuld betaling ende med eksklusion af A/B Rosenstykket.

Tilmeld eventuelt betaling til Betalingservice via din bank.

BORDE OG BÆNKE

De opsatte borde og bænke er til fri afbenyttelse for A/B Rosenstykkets beboere og deres gæster - ikke andre. Flyttes borde/bænke ud og rundt på plænen, f.eks. fordi der holdes komsammen, SKAL de sættes på plads inden man forlader stedet. Pas i øvrigt på dem, så de holder længere. Gør dem rene efter endt brug, så de er klar til de næste.

BOMME

Er opsat for at forhindre kørsel på vores Brandvej.

Åbnes ved brug af hoveddørsnøglen, hvis du f.eks. skal have leveret møbler, hvidevarer, til -& fraflytninger. Sørg for at rejse dem op og låse dem efter brug.

BRANDVEJ

Det er rundkørslen i Rosenstykket Inkl. ambulancevej. Derfor må der IKKE holde cykler, biler eller andre køretøjer på brandvejen. Fjernes uden ansvar. Husk også at påpege dette for dine gæster.

BYTTECENTRAL

Beliggende i BLOK A ved bagtrappe nr. 5.

Her kan du skille dig af med gode brugbare ting, i stedet for at smide dem ud, - og du kan hente ting herfra.

Dog ingen afsætning af større ting som fx køleskabe, sofaer, lænestole. Men du kan hænge sedler op i byttecentralen evt. inkl. billeder, også ved evt. salg.

CYKLER

Cykler skal stilles i de dertil indrettede cykelstativer eller i cykelkældre, og ingen andre steder.

Brandvejen skal holdes FRI for cykler, barnevogne, div børnecykler / løbehjul mm., så evt. Ambulancer, politi, og Brandvæsen kan køre helt ind i Rosenstykket.

Dvs. cykler skal heller ikke hænge op af div hække og buske.

MAX 2 cykler pr person, dvs. 1 cykel i stativ og 1 cykel i cykelkælder eller eget kælderrum. Har man mere end 2 cykler, placeres de i eget kælderrum/lejlighed.

DØRE

I 1990 fik AB Rosenstykket nye og dyre hoveddøre, og det er naturligvis i alles interesse, at de forbliver intakte, pæne og velholdte. Det er derfor IKKE tilladt at male dørene på ydersiden, men de må gerne males indvendigt i eget hjem. Som udgangspunkt er det heller ikke tilladt at opsætte noget på selve dørene - hverken med tape, søm, skruer eller tegnestifter o. lign. Hvis det alligevel sker, er det fraflytter der udbedrер skaderne, evt. betaler for ny dør.

DØRSKILTNING

se under navneplade.

DØRLÅS

Ønsker man ekstra lås i selve hoveddøren, står det for egen regning. Hoveddørnøglen er systemlås, og passer til alle fællesdøre, såsom kælder/nedgange, tørre- og vaskerum.

Ekstra nøgler kan bestilles hos Bestyrelsen (husk nummer fra nøglen) Dette gælder også ved om- eller udskiftning af lås.

AB Rosenstykket bruger;

DK Låse SERVICE, Taastrup telefon; 43 52 99 66 (for evt. priser) e-mail; teknik@dk-laaseservice.dk

E-MAIL til Bestyrelsen: ABRosenstykket@gmail.com

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Der kan indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvis BESTYRELSEN eller 1/4 af andelshaverne finder dette nødvendigt. Se evt. vedtægterne, som kan ses på hjemmesiden.

EL OG GAS

EL og GAS afmåles x 1 årligt, og den enkelte andelshaver sørger selv for aflæsning, medmindre at der er automatisk aflæsning.

Ved fraflytning, skal SÆLGER sørge for at aflæse og afmelde ved at kontakte sit Elselskab og evt. Gasselskab.

Det kan evt. ske i fællesskab mellem sælger og køber, aflæses og underskrives sammen, og sendes til EI/GAS selskab.

Ved installation af Elkøfurn i lejligheden, er der mulighed for nedtagelse af gasmåleren. Dette sker for egen regning og må kun foretages af Gasforsyningen
Gennemgående gasrør i entréen må **IKKE FJERNES** uden Bestyrelsens viden og godkendelse. Der er helt specielle regler ift. dette.

FACADER

Facaderne er renoveret i 1996.

Ejendommen er underlagt af facadecensur af Københavns Kommune.

FALDSTAMMER

Faldstammerne i BLOK A, B og C er udskiftet i 1992

FESTTELT

Der indkøbt nyt i 2019. Kan lejes, hvis man skal holde en fest i haven, i en speciel anledning.
Kontakt Bestyrelsen for dette.

FJERNVARME

Er indlagt i Rosenstykket i juli 1994

FORANDRINGER / FORBEDRINGER

Før der udføres større forandringer eller forbedringer i lejligheden, skal dette anmeldes til Bestyrelsen jvf. vedtægternes § 11.

Arbejder der kræver byggetilladelse, må IKKE iværksættes før byggetilladelse foreligger fra Københavns Kommune.

Bygningsgodkendelse = Ibrugtagningstilladelse, skal afleveres i kopi til Bestyrelsen til lejlighedens sagsmappe. HVIS en forandring eller forbedring er udført UDEN de nødvendige tilladelser, er den ulovlig, så vil der ved salg blive beregnet et prisnedslag til lovliggørelse eller re-etablering.

Specielt skal det anføres;

“ Ulovlig væg- og loftbeklædning skal nedtages af sælger og for sælgers regning, uanset hvornår beklædningerne er udført og af hvem, idet evt. beklædninger er andelshaverens eget ansvar. “

Krav fra brandmyndighederne, ift. evt. brandudvikling.

Læs evt.; BR18 = Bygningsreglement fra 2018

FORBEDRINGER

I henhold til §5, StK 2 i andelsboligloven, kan værdien af de lovlige og forsvarligt udførte forbedringer i lejligheden tillægges salgsprisen. Udgifter til vedligeholdelse i lejligheden kan IKKE tillægges.

Ved fastsættelse af værdien skal der tages hensyn til lejlighedens vedligeholdelsesstand jfr. §5, StK 1 i andelsboligloven, således kan der gives et tillæg, hvis lejligheden er særlig godt vedligeholdt med total renoverede og ny istandsatte rum, mens der vil blive foretaget fradrag i salgsprisen, hvis lejligheden er særlig dårligt vedligeholdt.

Ved en forbedring forstås;

Et arbejde, der øger den brugsmæssige værdi af boligen og samtidig IKKE betragtes som en almindelig vedligeholdelse. (f.eks. vægmaling)

Iflg. §5, StK 9 i andelsboligloven skal værdien af forbedringer ansættes til anskaffelsespris med fradrag af evt. værdiforringelse, pga. alder eller slitage.

Dokumentation for forbedringer skal være forsynet med faktura nr., firmanavn, CVR nr., firma navn og dato.

Vær opmærksom på, om eventuelt skattemæssigt håndværkerfradrag det pågældende år, kan benyttes.

Hvis der IKKE ligger dokumentation for udførte forbedringer, vil prisfastsættelse blive foretaget skønsmæssigt af vurderingsmanden, som AB Rosenstykket bruger.

Vurdering; Foretages af www.gaihede.dk

Prisfastsættelse vil da blive baseret på;

- 1) Materialepris efter kataloger og evt. bilag +
- 2) Skønnet arbejdstidsforbrug svarende til svende-tid & - løn

En køber er IKKE forpligtet til at overtage alm. løsøre, men hvis der kan indgås aftale herom, skal aftalen forelægges og godkendes af Bestyrelsen/vurderingsmanden, jfr. § 6, StK 3 og 4 i andelsboligloven.

Kriterier for opdelingen i hhv. forbedringer, tilpasset løsøre, alm. løsøre samt værdiansættelse og afskrivning (lineær), fastlægges med udgangspunkt i de i ABF-håndbogen foreskrevne regler og emnelister, der er tilrettet af Bestyrelsen. Hvis du er i tvivl, så spørg endelig vurderingsmanden eller evt. Bestyrelsen.

FORSIKRING

AB Rosenstykket er forsikret hos forsikringsselskabet Købstædernes Forsikring.

Ved skader skal der altid rettes henvendelse til Bestyrelsen, så der evt. kan indgives skadesanmeldelse.

FORSLAG

Forslag, idéer til Bestyrelsen, kan sendes pr mail;

abrosenstykket@gmail.com

eller afleveres i Bestyrelsens postkasse, der hænger i opgang nr 9, bag døren.

Forslag bliver behandlet på førstkommende Bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen læser og besvarer jævnligt mails, så der arbejdes også uden for kontortid og bestyrelsesmøder.

Forslag til Generalforsamlingen skal afleveres skriftligt til Bestyrelsen via mail/postkasse senest 14 dage før generalforsamlingen.

Har du evt. brug for hjælp til at formulere et forslag hertil, er du også velkommen til at kontakte Bestyrelsen.

FRAFLYTNING AF LEJLIGHED (Sælger)

SALG af lejlighed i Rosenstykket

Står ligeledes på Hjemmesiden; læs under fraflytning.

Beboer kontakter bestyrelsen, ift. Til salg af sin lejlighed, via fremmøde i kontortid eller via mail; abrosenstykket@gmail.com (der kan muligvis aftales tid uden for selve kontortiden)

Andelsbevis skal sendes til Administrationen.

Bestyrelsen udleverer tjekliste for salg af lejlighed, samt modtagelse af underskrevet opsigelse

HUSK! Realistisk salgsdato, for dig selv og i forhold til de administrative arbejds gange.

1) Lejlighedssalget SKAL oplyses til øvrige andelshavere, ved opsættelse af sedler på INTERN liste (dvs. i opgangene og evt. via hjemmeside) i 14 dage.

Hvis der er interesserede købere fra selve Rosenstykket, så er det andelshaveren med længst anciennitet, der har ret til at købe lejligheden. Hvis man er interesseret, så er det blot at give

tilsagn om dette i første omgang, så bestyrelsen VED, at der er en mulig køber. Herefter kan vedkommende undersøge økonomi med bank osv. i en aftalt periode.

Hvis du er væk fra Rosenstykket og ikke ser opslagene i opgangene, kan du desuden se opslaget på Probo.

Bestyrelsen skal blot kende til interessen indenfor de omtalte 14 dage. Man kan henvende sig til sælger og forhøre sig om hvorvidt det er muligt at se lejligheden inden man tilkendegiver sin interesse ift. køb. Ellers foregår fremvisningen efter aftale.

2) Hvis ikke der er INTERN interesse, så vil salget udbydes til vores EKSTERNE venteliste i en periode på 7-14 dage, alt efter hvor mange der står på ventelisten.

Interesserede skal give hurtig besked om evt. interesse.

Her er det også længst anciennitet på den EXTERNE venteliste der gælder. Administrator sender besked til flere personer på ventelisten ad gangen.

3) Hvis INGEN er interesseret, så er det nu, at man selv som SÆLGER, kan finde en køber til sin lejlighed, enten via medier, venner, familie, mægler el lign.

OBS Mæglerne vil tage ekstra beløb for sådan et salg!

4) Et lille TIP!!

Hvis man som INTERN interesseret, kan se en mulighed i, at man ved et køb, kan sammenlægge sin lejlighed med den udbudte lejlighed, kan man altid selv tage kontakt til naboen, for at høre om vedkommende er interesseret i en bytning, med sammenlægning for øje...

Sammenlægning kan kun ske ift. A/B Rosenstykkets vedtægter + lovgivningen i øvrigt, da der er et max antal på, hvor mange sammenlagte lejligheder der kan være i Rosenstykket.

Aktuelt i 2020; SKAL der min være 75 andele, for at udgøre foreningen. Der må max lægges lejligheder sammen til max 150m2 iflg. Københavns Kommune.

NÅR KØBER ER FUNDET skal Bestyrelsen have følgende:

Navn

CPR-nr.

Tidl. Adresse

Mobilnummer

Mailadresse til påtegning af salgsaftalen, der udarbejdes af vores Administrator.

Lejligheden SKAL vurderes af ROSENSTYKKETS Vurderingsmand; gaihede.dk

Vores kontakt er;

Sine Lundtofte Nielsen; mobil nr.; 41 77 50 85 (direkte)

EMAIL; sln@gaihede.dk / info@gaihede.dk

Der skal foreligge skriftlig godkendelse på hhv. EL og VVS inden vurdering af lejligheden. Dette sendes til vurderingsmanden.

Hvis der evt. er ombygninger i lejligheden, der har krævet kommunal tilladelse, så SKAL dette også forelægges.

HUSK der også skal aflæses EL / evt. GAS, der indsendes af SÆLGER (fælles aflæsning med underskrifter kan aftales)

Sælger sender oplysninger + godkendelse til Administrator

Administrationen udarbejder en salgsaftale, som først sendes til sælger, herefter til køber, og herefter til Bestyrelsen, for underskrifter via nem-id.

Herefter er salget fuldendt.

Lejligheden afleveres i pæn og rengjort stand.

Ved fraflytning udbetales for salget efter 2-3 uger. Ved indsigelser vedrørende fejl/mangler tilbageholdes et beløb, indtil køber/sælger er nået til enighed.

FREMLEJE

Foreningen har vedtaget, at fremleje kan ske når andelshaver har beboet lejligheden i min 2 år. Det skal kunne dokumenteres, at ønsket om fremleje skyldes andelshavers midlertidigt fravær pga. længerevarende udlandsophold, arbejds- el uddannelsesforhold, jfr. reglerne i lejelovens § 70.

Lejligheden kan max fremlejes i 2 år.

Disse regler er lavet for at undgå boligspekulation.

Der bliver med Bestyrelsens accept, udfærdiget en fremlejekontrakt af administrator. Denne underskrives af såvel fremlejer som fremlejetager.

Boligafgiften for fremlejede lejligheder pålægges 15% som afgift til AB Rosenstykket.

Formular til ansøgning om fremleje kan afhentes i Bestyrelsens kontortid eller kontakt via e-mail. Ansøgningen vil blive behandlet på førstkommande bestyrelsesmøde.

FUGT

Fugt i lejligheden, facade eller gavl skyldes sjældent indtrængende fugt, men derimod ofte manglende udluftning. En gennemsnitsfamilie producerer hver dag ca. 15 liter vand i form af vanddampe. Af hensyn til vores egen og bygningernes sundhed, skal vanddampen UD af huset.

Andelshaverne opfordres derfor til at lufte ud minimum 2 gange dagligt og evt. åbne de små udluftningslemme i vores vinduer.

FÆLLESVASKERI

AB Rosenstykket har i 1997 oprettet et fællesvaskeri i kælderen i blok B. Vaskeriet er pengeløst og beboerne betaler elektronisk for deres brug af maskinerne, via en Vaskebrik tilhørende den enkelte andel. Der opkræves via Boligaftgiften.

Man kan henvende sig til Administrator, for at få en Vaskebrik og blive registreret.

Fællesvaskeriet skal økonomisk kunne finansiere sig selv efter vedtægtsbeslutning på en generalforsamling.

Ved fraflytning skal sælger aflevere Vaskebrikken til køber, og kontakte Administrationen med oplysning om ændringen.

FÆLLESHAVE

Haven er Rosenstykkets PRIVATE fælles areal på PRIVAT matrikel. Her er alle andelshavere og deres gæster er velkomne. Vi ser helst ikke ubudne folk i vores have, da de ikke føler samme ansvar over for stedet. Så hjælp os alle, med at forhøre jer om evt. ukendte mennesker er på besøg eller om det er ny andelshaver, der skal bydes velkommen. Hvis gæsterne ikke har et tilhørsforhold, må vi gerne på en pæn måde, vise dem havelågen.

Visse ordensregler SKAL overholdes;

1. Hunde er IKKE tilladt i den lille have ved på legepladsen - heller ikke når de er i snor.
2. Uvedkommende ingen adgang.
3. Camping er ikke tilladt
4. Oprydning efter sig selv inkl. Grill-ting. Skrald skal i skraldespanden.
5. Lågen på sandkassen skal lukkes efter brug, for at holde katte ude. Det er børnenes forældre der skal sørge for dette.

GARAGER

AB ROSENSTYKKET råder over 15 garager der lejes ud til andelshaverne. Ønsker man at komme på venteliste eller få oplysninger om pris på leje, kan man rette henvendelse til Bestyrelsen. Prisen er fastsat på generalforsamling.

GAVLE

Der opsat nye gavle i hhv. 1990 og 1992. Seneste reparation blev udført på gavlen på BLOK A ved nr. 9.

GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed, dvs. OS ALLE.

Derfor er det VIGTIGT at møde op, eller give fuldmagt til en anden andelshaver.

Der må kun gives én fuldmagt til anden person.

Hver andel kan KUN medbringe én fuldmagt fra anden andelshaver. Andelshaverne indkaldes til generalforsamling hurtigst muligt efter årsregnskabets afslutning, og afholdes oftest i slut marts /start april. Det er vigtigt for alle, at tilslutningen til generalforsamlingen er stor, da min 1/5 af medlemmerne skal være tilstede, for at generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

Ved vedtægtsændring kræves dog 2/3 af medlemmernes tilstedeværelse inkl. fuldmagter.

Derfor: MØD OP PÅ DENNE VIGTIGE DAG.

Er du forhindret, så aflever din fuldmagt til en nabo, ven, familiemedlem eller evt. et bestyrelsesmedlem (som også kun kan have en enkelt fuldmagt med hver.)

GRILL

Det er tilladt at grille i haven, men man skal huske at rydde op efter sig.

HJEMMESIDE for A/B ROSENSTYKKET

Systemet er via PROBO

Alle nye andelshavere bliver tilsluttet denne med mailadresse, telefonnummer, adresse. (kan kun læses internt)

Så er det muligt for Bestyrelsen at kommunikere med andelshaverne, udsende nye informationer, nyhedsbreve mm til andelshaverne. Andelshavere kan også skrive til og med hinanden.

Alle dokumenter som fx vedtægter, regnskaber, husorden, låneoplysninger på ejendommen, generalforsamlingsreferater osv. ligger ligeledes på hjemmesiden.

På hjemmesiden ligger diverse interne oplysninger, der kun kan ses af andelshaverne - fx ventelister.

Ved at tilføje "NOTIFIKATIONER TIL og SMS TIL" i indstillinger på hjemmesiden, får andelshaver relevant og opdateret nyheder på sin mobil. Inc. evt. AKUT SMS-beskeder, ved vandskade.

Der er få andelshavere uden computer, som efter aftale, får nyhederne i papirform i postkasser og evt. på opslagstavler i opgangene.

Skriv evt. til Bestyrelsen eller redaktøren af hjemmesiden, for at blive tilkoblet med din e-mails-adresse, hvis du ikke er det allerede.

HOVEDRENGØRING

Der bliver foretaget hovedrengøring af trapper/opgange, når det skønnes nødvendigt.

HUSDYR

Husdyr er tilladt.

Dog skal hundehold godkendes af Bestyrelsen, og max 1 hund pr andel. Godkendelsen kan inddrages hvis gældende regler ikke overholdes.

Hunde skal holdes i snor i Rosenstykket og i opgangene.

Gøen/miaven og anden uhensigtsmæssig adfærd må ikke være til gene for andre andelshavere.

Hundelorte skal samles op og smides i skraldespand.

Katte må kun opholde sig ude, når ejeren er hjemme. Brugt kattegrus skal i tillukkede poser, inden de smides i affaldscontaineren.

Undgå at stoppe dit afløb på badeværelset med kattegrus (Stoppes afløb pga. kattegrus, så er på katteejers regning at få rensed afløb)

Hunde må IKKE opholde sig på legepladsen, men gerne i øvrige haver med snor.

HUSORDEN

Se hjemmesiden, under Dokumentarkiv

HÅNDVÆRKERE

Foreningens håndværkere indimellem brug for at kunne få adgang til lejlighederne.

Der adviseres til den enkelte andelshaver, hvis det er nødvendigt med adgang til lejligheden. minimum 2-3 dage før besøget medmindre det er akut

Det påhviler den enkelte andelshaver at sørge for at håndværkere kan få adgang til lejligheden.

Hvis en håndværker kører forgæves og IKKE kan få adgang til lejligheden, hæfter den enkelte andelshaver for evt. kørselsgodtgørelse.

Aftale om nøgleudlevering kan ske, efter aftale med bestyrelse/vicevært inkl. skriftlig tilladelse til, at disse må gå ind i lejligheden. Det er ikke nok bare at lægge en nøgle og tilladelse i Bestyrelsens postkasse uden at have en forudgående aftale.

OBS! Hvis du er på ferie i længere tid, så lav evt. en aftale med Bestyrelse, nabo eller familiemedlem ang. ovenstående.

VED **AKUT** opstået skade, f.eks. utæt rør/radiator/ vandskade i en lejlighed, kan Vicevært/Bestyrelse blive nødt til at rekvirere akut låsesmed uden andelshavers samtykke, men på andelshavers regning.

Det er derfor også en rigtig god idé, at bestyrelsen har dit telefonnummer. Det kan du notere på hjemmesiden, så du nemt kan kontaktes.

INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE OG RENGØRING

Denne står den enkelte beboer selv for og er for egen regning.

INITIATIVER/IDEER

Er meget velkomne. Kom gerne til Bestyrelsen, hvis du har en god idé eller vil lave et fællesprojekt eller andet; fx loppemarked i Rosenstykket, Halloween, Fastelavn eller andet. Idéer der især er børnerelateret, ser vi gerne at forældre tager initiativ til.

INTERNET

Foreningen fik i 2015 etableret FIBERNET i hele foreningen.

Alle husstande har dermed adgang til meget hurtig internet (100/100 MB) til yderst fordelagtig pris på kr. 92,- pr måned. Udbyder; Bolignet.

På hjemmesiden www.bolignet.dk kan du læse, hvordan du tilmelder dig som kunde, hvis du ikke allerede er kunde.

Hvis du er interesseret i at få fibernet eller har spørgsmål ang. dette, så kontakt bolignet.dk på telefon nr.; 70 27 70 67

e-mail; info@bolignet.dk

JULETRÆ

Hver år indkøbes juletræ til at stå mellem Blok A og B.

Bestyrelsen eller evt. andre andelshavere står gerne for dette, og der laves som regel et lille hyggeligt arrangement, hvor træet tændes, og vi mødes til lidt gløgg og hygge bagefter.

Har du lyst til at stå for det, eller evt. bage småkager eller anden god idé, er du velkommen til at kontakte Bestyrelsen midt november, for nærmere aftale.

JULEPYNT

Det er tilladt at hænge pynt op i opgangene, hvis man sørger for at holde selve døren fri for søm og skruer, + selvfølgelig selv sørger for nedtagning og rengøring. Her holder julen ikke til påske.

KABEL-TV

A/B Rosenstykket har i 1993 fået installeret kabel-tv.

I dag er der frit valg af leverandør af tv-signaler.

Vi startede ud med YOUSEE, og der er forsat en del der er tilmeldt "grund-pakken", som opkræves via boligafgiften, kaldes "antennebidrag" på husleje-regningen.

Har du evt. problemer med dit signal, må du kontakte din udbyder. Bestyrelsen har intet med dette at gøre.

KATTEFODRING I DET FRI

Er ikke tilladt da det tiltrækker rotter.

KLAGER

Indbyrdes utilfredshed /klager over medandelshaveres adfærd, skal forsøges løses indbyrdes.

Så fx støjklager, vasketøj der hænger for længe i tørrekælder, folk der stiller barnevogne i opgangene, børnetramp i loftet osv., skal først forsøges løst beboerne imellem

Vi bor tæt, vores lejlighedsvægge er meget tynde. Vi skal være her alle sammen! Det er lidt 'give and take', og en fest af og til skal også accepteres.

HUSK; nogle støjgener kan forebygges ved at varsle folk i god tid via opslagstavlerne i opgangen og evt. nabo-opgange, ved fx gulvafhøvling, fest o. lign.

Hvis det ikke hjælper med at henvende sig til den pågældende beboer, kan der efterfølgende sendes mail til Bestyrelsen om problemet. Bestyrelsen vender tilbage med svar hurtigst muligt.

KONTORTID FOR PERSONLIG HENVENDELSE

Kontortiden fastsættes til hver tid af siddende Bestyrelse, ift. hvordan det passer ind. Se derfor opslag i opgangene/ Hjemmesiden.

Bestyrelsen og vicevært, har postkasse i opgang nr 9, bag døren.

KOPIMASKINE

Bestyrelsen råder over en kopimaskine, som andelshaverne kan benytte, når der er åbent i kontortiden Pris pr kopi; 2 kr. Hvis kopisæt af vedtægter, ordensregler eller lign ønskes, så betaler andelshaveren selv for det.

KÆLDERRUM

Til alle lejlighederne er der tilhørende nummererede kælderrum.

MEGET VIGTIGT: HVIS andelshavere ønsker at bytte internt **SKAL** Bestyrelsen orienteres om det, for at kunne rette i oversigten over kælderrummene.

Dette så Bestyrelse og Administration har overblik over, hvem der har de forskellige rum, og holde oversigten over kælderrum ajour. Oversigten er opdateret i 2020.

KÆLDERRUM - UDLEJNING

Foreningen råder over enkelte større rum, som kan udlejes til andelshavere.

Rummene har forskellig størrelse og der betales derfor pr m². Lejen opkræves sammen med boligafgiften.

Kælderrummene skal vedligeholdes og dette sker for lejers regning og afleveres rengjort ved lejens ophør.

Man kan opskrives på intern venteliste til de ekstra kælderrum hos Bestyrelsen i kontortiden.

LEJLIGHEDER I ROSENSTYKKET

I 2019 har vi i alt 91 lejligheder; i 9 forskellige størrelser; fordelt på hhv.;

39 m² 48 m² 55 m² 62 m² (gl butik) 69 m² 78 m² 96 m² 117 m² 138 m²

BLOK A;

10 StK á 55 m² 1 StK á 62 m² 27 StK á 69 m² 1 StK á 138 m²

BLOK B;

4 StK á 39 m² 12 StK á 48 m² 2 StK á 78 m² 6 StK á 96 m²

BLOK C;

5 StK á 39 m² 20 StK á 48 m² 2 StK á 96 m² 1 StK á 117 m²

MARKISER

På grund af facade-censur i Københavns Kommune, har foreningen kun fået tilladelse til at sætte en hel specifik markise op.

Hvis man ønsker at sætte en markise op skal man kontakte Bestyrelsen, da der skal søges om tilladelse af den enkelt andelshaver hos Københavns Kommune.

Bestyrelsen kan give de nødvendige oplysninger om firmaet hvor markisen kan købes. Ansøgning skal sendes til Københavns Kommune; Plan & Arkitektur.

MASKINPARK

Foreningen råder over en fejmaskine, en græsslåmaskine, en løv-støvsuger, en buskrydder og en saltspreder. Det er maskiner som viceværten benytter i sit daglige arbejde når det er nødvendigt.

NABOSKAB

Det er desværre meget lydt i foreningens ejendomme, og vi er derfor nødt til, at tage hensyn til hinanden.

Læs evt. mere i husorden, som findes på hjemmesiden.

Hvis en nabo "larmer", så tag en snak med hinanden og find en god løsning, før Bestyrelsen involveres.

NAVNEPLADE

Navneskilte skal opsættes på navnepladen ved hoveddøren til hver enkelt lejlighed. Der må IKKE opsættes navneskilte på selve døren!

NYTTEHAVER

Bag Blok B og C ligger der små nyttehavere, som den enkelte "lod-ejer" selv er ansvarlig for at passe. Ønsker man at opskrives til "et lod", så kontaktes den andelshaver der står nævnt som nyttehave administrator på opslagene i opgangene.

NØGLER

Vi har systemnøgler som sikrer at nøgler ikke kan kopieres alle steder.

Nøglerne kan bruges til alle fællesrum samt til bommene.

Mister du en nøgle, skal du oplyse nøglenummer/kode til bestyrelsen, der bestiller en ny nøgle til dig hos DK-låseservice i Taastrup. Dette er for egen regning og bliver opkrævet via boligafgiften.

Hvis låsesmed evt. må tilkaldes, er det for EGEN regning.

Ekstra nøgle koster pt; ca. kr. 250,- (obs. prisændringer kan forekomme)

OPGANGE

Trappeopgangene skal holdes fri for opbevaring af div. ting og sager – blandt andet pga. brandfare. Blomster i opgangene er velkomne, hvis man selv sørger for at de får vand og der holdes rent omkring disse. Ved fx manglende lys på trapperne, sendes en mail til bestyrelsen – I er også meget velkomne til at give viceværten besked direkte.

Opgangene i Blok A, B & C er malet sidst i hhv. 1993 og 1994. Opgangsdørene blev udskiftet i 2005

OPSLAGSTAVLER I OPGANGE

Opslagstavlerne i opgangene, bliver fortrinsvis brugt til oplysninger fra Bestyrelsen til andelshaverne. Andelshaverne er også velkommen til at benytte opslagstavlerne, specielt en god idé ved afholdelse af fester eller planlagte større støjgener; fx gulvafhøvling.

Sætter du et opslag op på tavlen, skal du selv sørge for at fjerne det igen.

PARKERING

Parkering på brandvejen i Rosenstykket er **IKKE TILLADT** (pkt. 13 Husorden)

Har man brug for at komme ind med fx flyttevogn eller lignende, er det tilladt at låse op for bommen, og låse den igen efter brug.

Der findes P-pladser bag blok A, ved Hyltebjerg Allé og Thorupsgård Allé. P-pladserne i Rosenstykket er private udlejningspladser. Der betales et månedligt gebyr.

Du kan skrives på intern venteliste til p-pladserne ved at henvende dig til bestyrelsen via mail.

Det er ikke tilladt at parkere på selvopfundne p-pladser (fx vaske-/garageplads, eller på græsarealet på Thorups gårds Allé.

Man må ikke låne sin P-plads ud, iflg. lejekontrakten.

POSTKASSE

Alle har en postkasse til lejligheden i selve opgangen ved hoveddøren. Andelsboligen i den tidligere købmandsbutik, sidder dog på gavlen på Hyltebjerg Allé 69.

Husk at sætte navnlabel på, da PostNord kun leverer post, hvis der er synligt navn på postkassen.

Derudover findes Bestyrelsens og viceværtens postkasse i nr. 9 bag døren. Denne bliver ikke tømt dagligt, så skal du have fat i Bestyrelsen hurtigt, er det bedst at skrive en mail eller besked via hjemmesiden.

Mailadressen er: abrosenstykket@gmail.com

Bestyrelsen bestræber sig på at svare hurtigt.

RADIATORER

Er andelsboligforeningens ejendom.

Det betyder at andelshaverne ikke må ændre på installationer eller foretage sig andet, uden aftale OG tilladelse fra Bestyrelsen. Radiatorerne aflæses af ISTA.

ISTA DANMARK A/S Borupvang 5 B 2750 Ballerup Telefon nr. 77 32 32 32 E-mail; ista@ista.dk

I forbindelse med varmeprojektet i 2018, er alle radiatorer i ejendommen skiftet.

RENOVATION

STORSKRALDSCONTAINER KOMMER ca. x 4 årligt, oftest i forbindelse med vores arbejdsdage.

Storskrald **MÅ IKKE** sættes på fællesarealer, i kældergange, ved skraldeskure eller smides i de almindelige affaldscontainere – og sidstnævnte er KUN til husholdningsaffald.

Storskrald opbevares i eget kælderrum til næste gang der er container. Alternativt kan du selv køre det selv på genbrugsstationen.

Gode og brugbare ting, kan stilles i Byttecentralen, beliggende i Blok A, opgang 5, køkkentrappeindgang. Store møbler, køleskabe og lign. Må ikke stilles derned, men kan sælges/gives væk, via opslag på tavlen i genbrugscentralen.

Papiraffald/aviser = Papircontainer Glas/ glasflasker = Flaskecontainere

Batterier = I batteriholderen

Giftigt affald og maling = Afleveres hos vicevært eller offentlig containerplads

Medicin = Apoteker

Pap = i Pap-containeren (slå større kasser sammen, så der kan være mest muligt)

Plasti = i Plastbeholderen.

Alle containere er tydeligt mærket.

I øvrigt henvises til Københavns Kommunes Genbrugspladser f.eks.;

Kulbanevej, Valby Bispeengen, Frederiksberg Borgervænget, Østerbro

Hver andelshaver er selv ansvarlig for at bortskaffe sit affald og skrald.

REVISOR

Foreningens revisor er DATA REVISION, Pile Allé 29, 2000 Frederiksberg, Telefon; 38 19 91 00

Revisor vælges på generalforsamlingen, for en 1-årig periode.

SALG AF LEJLIGHED

SE UNDER 'Fraflytning'. Lejlighederne kan sælges pr. 1. eller 15. i en given måned. Indmeldelse af køber, skal ske senest 3 uger før overtagelsesdato.

SALGSAFTALE

Salgsaftalen er en udregning af lejlighedens værdi; se nyeste værdiansættelse fra seneste generalforsamling + evt. forbedringer.

Salgsaftalen udfærdiges og lejlighedens pris udregnes af administrationen, når de har modtaget syn og vurderingsrapport fra vurderingsmanden. Rosenstykket bruger samme vurderingsmand til alle lejligheder.

Salgsaftalen betales af køber

Ved køb af andel skal det fastsatte beløb indbetales til foreningens administrator, på aftalte dato.

SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER

Andelshaveren skal have boet i AB Rosenstykket i minimum 2 år. Det er vedtaget på generalforsamling, at der minimum skal være 75 lejligheder i foreningen, herunder højst 5 sammenlægninger i Blok A

En sammenlagt lejlighed må højst være på 150 m² iflg. Københavns Kommune.

SKADER

Ved skader i lejligheden, der hører til foreningen, fx radiatorer, vandskader el lign., rettes henvendelse til viceværten/Bestyrelsen, se også under 'Akutte skader'.

Opstår der vandskade/ skader som følge af at vandrør har været gemt (bag fliser, skabe, lofter, vægge o. lign) og skaden ikke er blevet opdaget i tide, så påhviler det den enkelte andelshaver, at udbedre skaden for egen regning.

Derfor bør skjulte rør undgås eller sikre at der er adgang til disse.

SNE

Viceværten sørger for snerydning på foreningens arealer.

Alle andelshavere må gerne hjælpe til, hvis man skulle have lyst til det. Det er frisk og gratis motion = gør alle glade.

Andelshavere med altan; skal selv sørge for at fjerne sne, så der ikke opstår vandskader ved tøvejr. (Husorden pkt. 5)

SOMMERFEST

Foreningen holder en årlig sommerfest på beboernes eget initiativ, som regel efter en af sommerens arbejdsdage. Det er en super-god måde at lære hinanden og nyttilflyttede andelshavere at kende på.

På den årlige generalforsamling, vælges som regel en eller flere festudvalgsfolk, der planlægger festen.

For mange år siden er det vedtaget, at foreningen yder et tilskud til festen. Deltagerne betaler evt. en lille billetpris.

STØJENDE AKTIVITETER OG STØJGENER

Sang, spil på instrumenter eller musik fra højttalere, må ikke finde sted for åbne vinduer, og må kun udøves således, at det IKKE ER TIL VÆSENTLIG GENE FOR DE ØVRIGE ANDELSHAVERE, og uden deres samtykke, og aldrig efter kl 23 (Husorden pkt. 7).

Istandsættelse af lejlighed med støjende værktøj bør foregå i dagtimerne, hverdage efter kl 08, weekender efter kl 10 og aldrig efter kl 21.

Brug af vaskemaskiner/opvaskemaskiner i lejlighederne, må kun finde sted mandage-søndage ml 07-21.

For godt naboskabs skyld anbefales det, at varsle fester, gulvafhøvling og lign længerevarende støjende aktiviteter.

Larmende adfærd/aktiviteter varsles via sedler i opgang(ene), dvs. egen opgang og evt. naboopgange; MINIMUM 2 dage i forvejen. (Husorden pkt. 8)

Tænk evt. også på din underbo. Mange har afhøvlede gulve. Det lyder meget højt når man går hen over gulvene, så brug /sæt evt. filt-sko, evt. filt på møbel-ben og brug evt. inde-sko med bløde såler, hvis ikke du har tæpper på gulvene.

TAGE

I 2015 fik vi nye tage på BLOK A, B og C, og som første andelsboligforening i København fik vi solcelleanlæg, så vi også optjener energi og penge.

TILFLYTNING

Til-/indflytning sker først, når lejligheden ER betalt.

Lejligheden er til overtagelse senest kl 12 på overtagelses-datoen. Hvis overdragelsen skal ske før den aftalte overtagelsesdato, aftales det internt mellem sælger/køber.

Ved evt. skjulte fejl, mangler og/eller manglende almindelig rengøring, skal dette meddeles til sælger og vurderingsmand SENESE 14 dage efter officiel overtagesdato.

TILLADELSER

Ved ændringer i lejligheden, kan det være nødvendigt at søge tilladelse hos Bestyrelsen, og ved større ændringer/udvidelser, skal der også søges via Københavns Kommunes Byg & Miljø afdeling og senest gældende bygningsreglement (fx BR 18).

Visse installationsændringer kræves udført af autoriseret håndværkere / installatører; GAS; VAND & EL.

Skriftlig dokumentation SKAL foreligge, og tilsynsrapport kræves ved salg af lejlighed, og sendes til vurderingsmand.

TRAPPEVASK

Hovedtrapperne vaskes x 1 om ugen i vinterhalvåret, og kun hver 14. dag om sommeren.

Køkkentrapperne i Blok A vaskes 1 gang pr måned.

Andelshavere skal selv gøre rent under måtter og på dørtrin.

TØRRERUM

I alle 3 blokke forefindes tørrerum til fri afbenyttelse efter vask. Brugere af disse rum skal fjerne deres tørre tøj hurtigst muligt og senest 24 timer efter at det er hængt op, da der er mange der

bruger disse rum, specielt i vinterhalvåret. Der er radiatorer i alle rum. Disse er tændt i vinterhalvåret.

Det er IKKE tilladt at bare lade tøjet hænge, og regne med at andre folk tager det ned og lægger dette sammen.

HUSK! Rengøring påhviler brugerne som selv sørger for rengøring. Så efterlad venligst rummet, som du selv vil modtage dette; nemlig rent! Der står kost /fejebakke i hvert rum.

TØRRESTATIVER I DET FRI

Tørrestativerne er ligeledes til fri afbenyttelse. Her gælder det også, at når tøjet er tørt, fjernes det hurtigst muligt, så andre kan komme til.

Skulle en snor knække, så giv venligst viceværten/ Bestyrelsen besked, så ny kan opsættes hurtigst muligt.

UDVENDIG VEDLIGHOLDELSE

Foretages løbende og efter anvisning fra den 5-årige vedligeholdelsesplan, bestyrelsen får udarbejdet.

VANDLÅS/AFLØB

Andelshaverne skal selv sørge for, at holde vandlås/afløb fri for snavs, hår o.lign.

Skyldes en evt. tilstoppelse, manglende almindelig renholdelse, så påhviler håndværkerudgiften andelshaveren.

Samme gælder, hvis der opstår følgeskader (fx vandskade) pga. dette, fx efter et tilstoppet afløb.

Vandrør til og med Balofix er andelsboligforeningens ejendom = der betales for evt. skader.

Vandrør efter Balofix i lejligheden, er andelshavers ejendom og ansvar = reparationer og vedligehold er for andelshavers egen regning.

VASKEAFTALER (PRIVATE)

Er ved at være et levn fra " gamle dage", før at fællesvaskeriet blev etableret.

Dette er ved at være udfaset, og kommer ikke til at genopstå eller forlænges, når de resterende maskiner går i stykker. Herefter vil det kun være muligt at vaske i fælleskælderens, på andet vaskeri i byen eller have vaskemaskine privat i egen bolig.

Aktuelt er der kun én lille privat vaskekælder tilbage, med 3 vaskende andelshavere.

VEDTÆGTER

Vedtægter bliver vedtaget på generalforsamlingen, der afholdes i tidligt forår, ofte marts/april.

For at kunne foretage VEDTÆGTSÆNDRINGER PÅ EN ORDINÆR GENERALFORSAMLING; SKAL minimum 2/3 af andelshavere være tilstede og stemme for et forslag.

Det er muligt efterfølgende at afholde en EKTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING inden den næste ordinære generalforsamling, for at få en vedtægtsændring vedtaget:

Her kræves det blot, at FLERTALLET AF DE FREMMØDTE stemmer FOR, såfremt en vedtægtsændring kan ske.

VARME

Se under "radiator"

VENTELISTE TIL LEJLIGHED I ROSENSTYKKET

Man kan blive skrevet op til en andelslejlighed i Rosenstykket. I den forbindelse opkræves et startgebyr. Herefter betales et årligt beløb på 200 kr. (2020) som opkræves af vores administrator. Uanset om man er registreret som 'passiv' eller 'aktiv' på ventelisten, opkræves det årlige ventelistegebyr. Undlader man at betale, slettes man af listen – uden varsel.

Dette foregår hos vores Administrator, se hjemmesiden.

VINDUER

I 2016 fik alle i Rosenstykket nye vinduer.

Hvis andelshaveren sætter film el andet på ruden, og hvis ruden ødelægges af den årsag, skal andelshaver betale en ny rude/eller der vil ske fradrag ved salg af lejlighed.

VURDERING AF LEJLIGHED

Hvis en andelshaver ønsker at sælge sin lejlighed, skal vedkommende kontakte BESTYRELSEN, enten i kontortiden, eller på mail. Lejlighed skal opsiges skriftligt, ligesom papirer skal udfyldes ift. salgsaftalen.

Andelshaveren kontakter SELV det vurderingsfirma som AB ROSENSTYKKET bruger og som forestår vurderingen;

Link; gaihede.dk Information; info@gaihede.dk Vores kontaktperson er; Sine Lundtofte Nielsen
e-mail; sin@gaihede.dk tlf.nr: 41 77 50 85

I forbindelse med salg deles vurderingsudgiften ligeligt mellem sælger og køber, dvs. fratrækkes og pålægges i salgsaftalen.

OBS! Vurderingen er gældende i 4 måneder fra den foreligger.

En rigtig god idé er for sælger, at VVS- og El-tjek er foretaget INDEN vurderingsmanden skal foretage vurderingen. Det letter processen for dig som sælger.

VÅDRUM

I forhold til gældende bygningsreglement, er den enkelte andelshaver forpligtet, til selv at sørge for at badeværelset er vandtæt og lovligt. Derfor SKAL fx vægge behandles med vådrums-membran, + fliser og vådrums-maling efter gældende regler. Kontakt evt. Københavns Kommune for dette.

Evt. revner i vægge og gulve SKAL meldes til vicevært/Bestyrelse straks de opdages, da dette kan forårsage store og dyre vandskader. Bestyrelsen vil herefter se på sagen og vurdere om det er foreningen eller andelshaver selv, der står for udbedring.

WI-FI

Se under Internet adgang

ÅRSREGNSKAB

Administrationen udarbejder årsregnskabet, der revideres af foreningens revisor, og herefter godkendes af andelshaverne på den årlige generalforsamling.

Regnskabsåret går fra 1/1 - 31/12.