

Beskrivelse og husorden
for
Andelsboligforeningen
Margueritten



Januar 2016

Indhold

Foreningen	2
Administrator	2
Forord.....	3
Husets historie.....	4
Hvad er en andelsboligforening?	6
Husorden	7
Gården	10
Gårdens ordensreglement.....	11

Foreningen

På vores hjemmeside <http://www.marguerittens.dk> ligger vores vedtægter, diverse referater og det meste af den dokumentation som skal anvendes i forbindelse med eventuel overdragelse af en andel, derudover kan bestyrelsen altid kontaktes på marguerittens@gmail.com.

Administrator

Sjeldani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon nr.: 33 24 21 11
<http://www.margueritten.sjeldani.dk>

Forord

Bestyrelsen ønsker med denne skrivelse at give et samlet overblik over, hvordan man bor i A/B Margueritten.

Skrivelsen er udarbejdet på grundlag af eksisterende regler, vedtægter og love. Bestyrelsen vil løbende sørge for ajourføring af mappen, når der kommer ændringer eller tilføjelser.

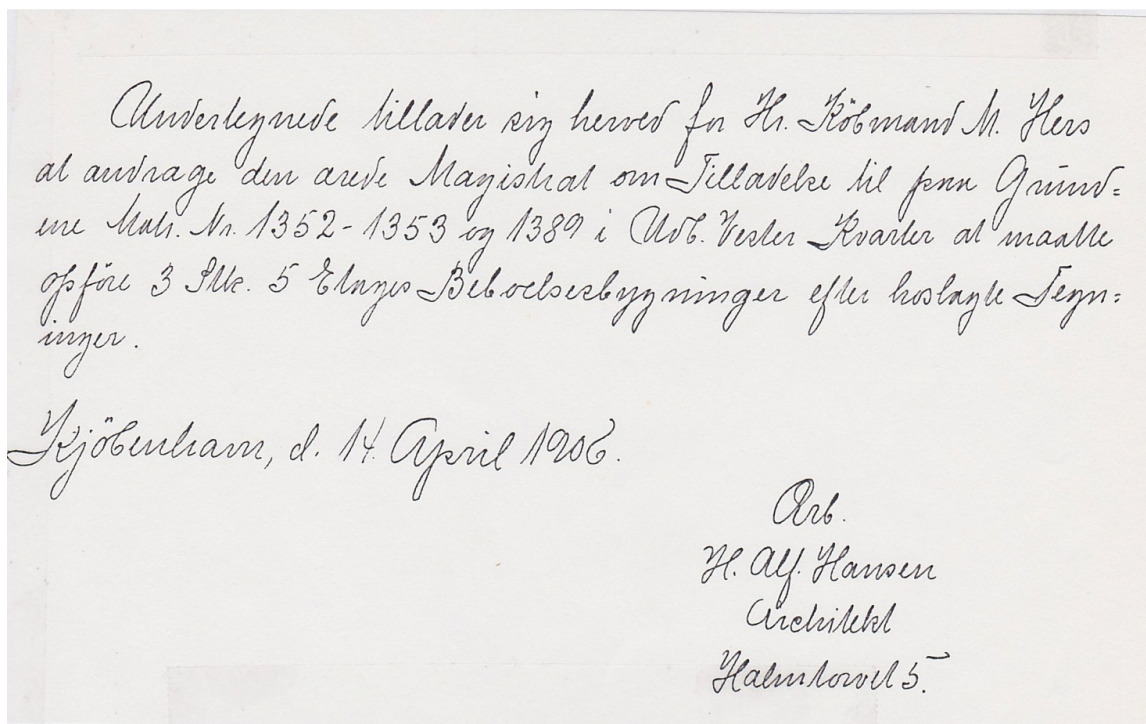
Bestyrelsen har bestræbt sig på at fremlægge de seneste gældende og rigtige oplysninger, men den kan ikke holdes (juridisk) ansvarlig for eventuelle fejl.



Fotografi af Ny Carlsbergvej fra 1906 umiddelbart inden 16-20 bliver bygget.

Husets historie

Husets historie begyndte med ansøgning om byggetilladelse den 14. april 1906. Byggetilladelsen kom dog ikke uden problemer. Magistraten mente, at facaden var for udskejende, så tegningerne måtte laves om. Senere da kloak og "vandklosetter" blev godkendt, var det med en anmærkning om, at man fandt 33 stk. "vandklosetter" noget "dekadent" – formentlig i betydningen "for flot".



Således stod ejendommen klar til de første lejere i foråret 1907. Siden har der været forskellige ejere af ejendommen helt frem til 1984, hvor lejerne fik mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis.

Efter stiftelsen af andelsforeningen er der løbende lavet forbedringer og vedligeholdelse af ejendommen:

1989:

- Nye vinduer
- Maling af facaden
- Isolering af vinduesbrystninger
- Isolering af etageadskillelserne fra kælder til stuen og fra 4. sal til loft
- Renovering af taget
- Brandsikring af ejendommen
- Udskiftning af 3 etageadskillelser i nr. 18 på grund af svamp

1992:

- Udskiftning af faldstammer og vandstammer

1994:

- Udskiftning af taget til gårdside

- 1996:
- Fjernvarme indlagt
- 2010:
- Altaner på 18 lejligheder
- 2012:
- Hovedopgange renoveret.
 - Etablering af internet og mulighed for individuelle TV-løsninger i hele ejendommen.
- 2014:
- Højvandslukker og afpropning af hvert andet afløb i forkældre.
- 2015:
- Nye Bøjsø vinduer til gaden og Velfac vinduer til gården.
 - Efterisolering og nye vindueskarme i karnapperne.
 - Liniedræn etableret ved nedgang til cykelkældre i gården.
 - Facaderne renoveret og underfacader og yderdøre malet.



Hvad er en andelsboligforening?

Andelsboligformen har været kendt i landet gennem de sidste 100 år. Der er alligevel ofte misforståelser om betydningen af foreningsstrukturen, og andelsboligen forveksles til tider med såvel ejer- som lejerboligformer. En andelsboligforening er en forening, der har til formål at erhverve, eje og drive en ejendom til beboelse for andelsboligforeningens medlemmer. Den enkelte andelshaver ejer således ikke deres bolig, men ejer til gengæld en ideel andel af foreningen, og har i den forbindelse fået brugsretten til en bolig.

Karakteristisk for andelsboligen er altså, at beboerne i en beboelsesejendom ejer andele i foreningen, som igen ejer ejendommen. Til hver andel er der knyttet brugsretten til en bolig i foreningens ejendom. Der er altså ikke tale om, at den enkelte andelshaver (lig med det enkelte medlem) har ejendomsret til nogen nærmere bestemt del af ejendommen. Andelshaverne ejer derimod i fællesskab alle foreningens aktiver, herunder ejendom, driftsmidler, værdipapirer etc., og har på tilsvarende vis en andel i foreningens eventuelle gæld.

Vedtægten er retsgrundlaget for en andelshavers medlemskab af andelsboligforeningen. Vedtægten er en aftale, indgået mellem andelshaver og andelsboligforeningen, som fastlægger rammerne for medlemskabet og som regulerer forholdene i foreningen.

Vedtægten kan, som enhver aftale, pålægge pligter og giver rettigheder til aftaleparterne. En rettighed kunne for eksempel være fremleje, mens en pligt kunne være at andelshaveren varetager den indre vedligeholdelse i den lejlighed, som andelshaveren bebor.

Foreningen er en selvstændig person i juridisk forstand. Hvis foreningen bliver involveret i en tvist, er det således foreningen, og ikke den enkelte andelshaver, der er part i sagen.

Foreningen vil ligeledes i almindelighed være selvstændigt skattesubjekt, så foreningens eventuelle skattemæssige fradrag kun kan udnyttes af foreningen og ikke af de enkelte andelshavere.

Der kan ikke siges noget om størrelsen af den typiske andelsboligforening. Det er klart, at der i alt fald må være to andelshavere, før det giver mening at tale om en forening. Gennemsnitlig ligger størrelsen af den typiske andelsboligforening på mellem 20 og 30 andelshavere, mens de største foreninger har hundrede medlemmer. Andelsboligforeninger i byområder er som oftest større end foreninger på landet.

Andelsboligforeningen ledes i det daglige af en bestyrelse, der vælges af generalforsamlingen blandt foreningens egne medlemmer. Der afholdes årligt generalforsamling, hvor alle medlemmer har adgang, og hvor blandt andet regnskaber og budgetter godkendes og andelsværdien fastlægges.

Nogle foreninger har desuden tilknyttet en professionel administration eller en ansat stab af bistand for bestyrelsen i forbindelse med den daglige administration, mens bestyrelsen i andre foreninger selv udfører både administrative og forvaltningsmæssige opgaver. Endelig har næsten alle foreninger en professionel, statsautoriseret eller registreret revisor, som reviderer foreningens regnskab.

Husorden

Reglerne i denne husorden er fastsat både for at beskytte beboerne og den fælles ejendom, for at skabe ro og orden og for at holde ejendommen med gård – og gadearealer i pæn stand.

Affald:

Køkkenaffald og lignende må ikke henkastes i gården, på køkken- eller hovedtrappe eller anbringes noget andet sted end i de dertil indrettede affaldscontainere. Papir til genbrug skal lægges i de dertil indrettede papircontainere. Storskrald og miljøaffald henstilles i de dertil indrettet rum i det nordøstlige hjørne af gården. Flasker skal smide i de af kommunen opsatte flaskecontainere f.eks. på Enghave Plads.

Afløb og vandlås:

Indvendige afløb samt vandlås fra kummer, køkkenvaske og lignende skal renholdes af beboeren for at undgå tilstopning. Der må ikke anvendes ætsende midler.

Antenne og Internet:

Tilslutning til antenne- og internet må kun foretages med originale kabler og stik.

Der må ikke opsættes andre antenner uden særskilt, skriftlig tilladelse fra bestyrelsen, desuden må der ikke foretages indgreb i de fælles antenne- og internetanlæg.

Barnevogne:

Barnevogne må ikke stilles i opgangen. Barnevogne kan placeres i det kælderrum under nr. 18, som er indrettet hertil eller i gården.

Bestyrelsen:

Enhver henvendelse til bestyrelsen kan ske skriftligt via marguerittens@gmail.com eller i foreningens postkasse i nummer 18. Se i øvrigt afsnittet om bestyrelsens arbejde.

Brændbare væsker:

Brandbare væsker skal altid opbevares efter brandvedtægter og må aldrig henstilles på ejendommens på fællesarealer eller på hoved- eller køkkentrappe.

Brænde må ikke opbevares i kælder- eller loftsrum på grund af fare for svampeangreb.

Dørtelefon og dørskiltning:

Man må ikke lukke nogen ind i ejendommen, før man har sikret sig, at vedkommende har et ærinde i ejendommen. Kun navne – og adresseskilt på døren er tilladt. Bestyrelsen sørger for, at der kommer skilt med for- og efternavn på dørtelefonen og postkasser. Anden skiltning er ikke tilladt.

Fyrværkeri:

Fyrværkeri må ikke antændes noget sted på ejendommens område.

Graffiti / hærværk:

Beboere er erstatningsansvarlige for hærværk, graffiti og ødelæggelser af ejendom og anlæg, som de eller deres gæster forårsager

Husdyr:

Hunde er ikke tilladt og der må maksimalt holdes 2 katte pr. andelshaver.

Indbrud / tyveri:

For at forebygge indbrud og tyveri er det beboernes pligt at sørge for, at ejendommens døre og porte lukkes og låses tillige med døre og vinduer i lejlighed og kælder.

Såfremt beboerne skal være væk fra lejligheden i længere tid, bør man underrette naboer herom, så de kan tilse lejligheden. Undgå nedrullede gardiner og andre synlige tegn på, at lejligheden er forladt.

Lys:

Hvis der mangler lys på trapper eller i fællesrum, skal man henvende sig til bestyrelsen via marguerittens@gmail.com, hvorefter fejlen vil blive udbedret.

Støjende adfærd:

Musik samt anden støjende underholdning må kun udøves, så den ikke er til gene for andre beboere. Specielt om aftenen og natten skal der vises særligt hensyn, så andre beboeres ønske om nattero bliver respekteret.

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere.

Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted mellem 20:00 og 09:00.

Opvarmning:

Beboerne skal sørge for en minimumstemperatur på 15 grader i lejligheden.

Postkasser:

Der er pligt til at tømme postkassen og fjerne papiraffald.

Trapper:

Der må ikke henstilles affald, sko eller andre effekter på trapperne.

Fælles arealer:

Der må ikke henstilles effekter på fællesarealerne uden aftale med bestyrelsen.

Udluftning og tørring:

Beboeren bør dagligt foretage effektiv udluftning, således at fugtdannelse på træværk, tapet og lignende undgås. Især ved tørring af vasketøj skal der sikres nødvendig udluftning. I vintertiden bør ventiler i vinduerne af hensyn til ventilationen i lejligheden aldrig være lukkede.

Vandhaner og cisterner:

Vandhaner og cisterner skal, hvis de er utætte, hurtigst muligt repareres.

Vaskeri og tørrelofter:

Vaskekælderen skal efter endt benyttelse efterlades ryddelig og ren.

Trævlefiltere i vaskemaskiner og tørretumbler skal renses efter endt brug af maskinerne.

Fejlmeldinger på maskiner sendes til marguerittens@gmail.com.

Af hensyn til beboere, der anvender tørrelofterne henstilles der til, at tøj fjernes, så snart det er tørt, således tørresnorene så vidt muligt holdes ledige til øvrige beboeres vasketøj.

Vinduer:

Beboerne må ikke ændre ved konstruktionen af vinduerne, for eksempel ved at opsætte forsatsvinduer, da dette kan ændre ventilationen i vinduesrammerne.

Bestyrelsen sørger for vinduespudsning på trapperne og i kælderlokalerne.

Overtrædelse af husordenen:

Overtræder en beboer husordenen bør den, der konstaterer overtrædelsen, påtale dette direkte og straks over for overtræderen. Stopper denne ikke straks, kan skriftlig henvendelse til bestyrelsen foretages.

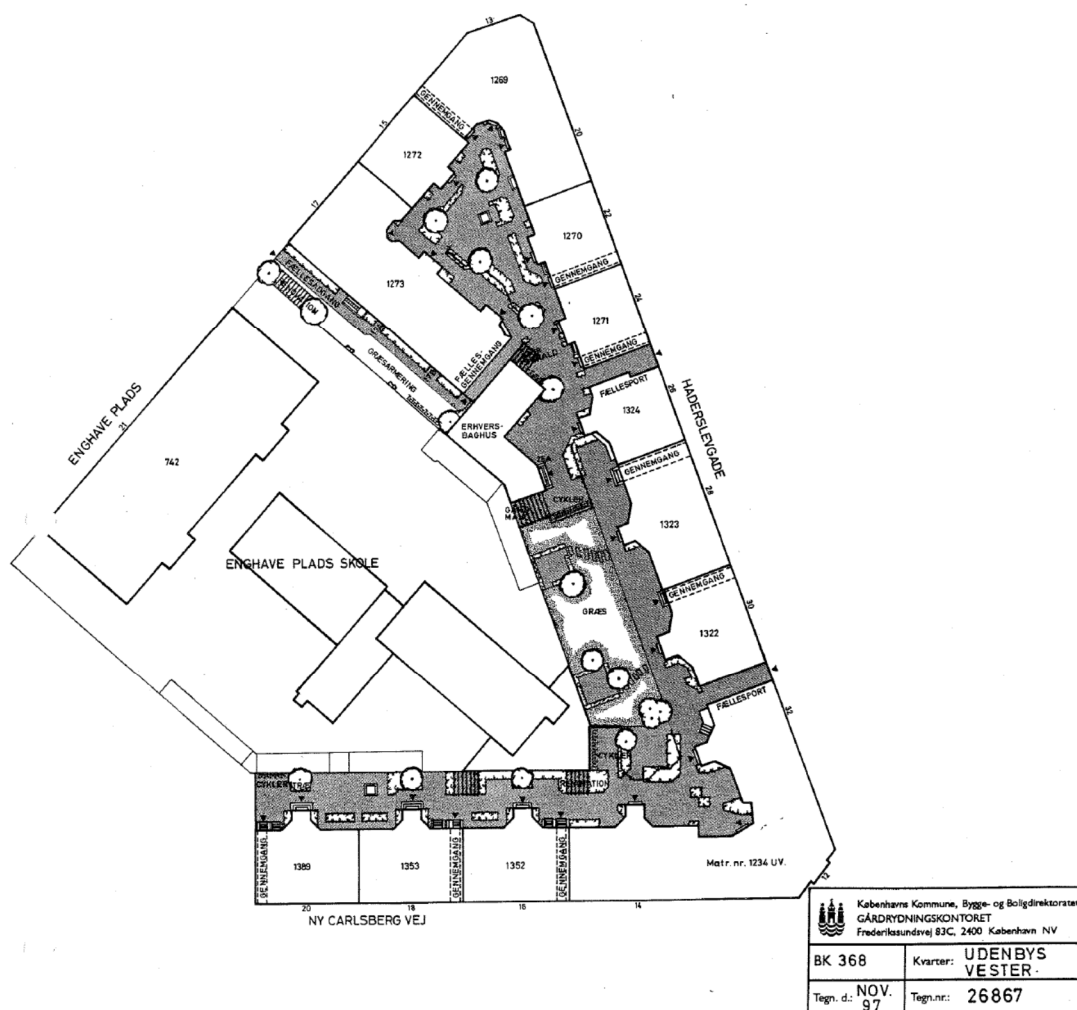
Den skriftlige henvendelse skal indeholde oplysninger om overtrædelsens art, konsekvenser og tidspunktet for overtrædelsen.

Bestyrelsen foretager dernæst de fornødne foranstaltninger.

Gården

Københavns Magistrat har den 11. januar 1990 påbudt fælles gårdanlæg i henhold til nedenstående tegning, hvilket indebærer at vi har fælles gård med ejendomme på Enghave Plads og i Haderslevgade.

Der er adgang til gården via køkkentrapperne, passagen ud mod Enghave Plads eller de to porte i Haderslevgade.



I gården er der etableret containere til diverse affald og et storskradsrum, derudover er der mulighed for at parkere cykler og der er etableret legeplads.

Til administration af gården er der dannet et gårdlav som har navnet Den Gule Trekant, her er de ejendomme som omkranser gården repræsenteret med et forholdstal, dette forholdstal er i overensstemmelse med deres størrelse og dermed, hvor meget de årligt bidrager med til gårdens drift.

På gårdlavets årlige generalforsamling i maj vælges en bestyrelse som tager sig af gårdens daglige drift, henvendelse til gårdens bestyrelse kan ske på denguletrekant@gmail.com. På gårdlavets hjemmeside <http://www.denguletrekant.vestadm.dk> findes vedtægter og diverse informationer.

Gårdens ordensreglement

1. Fællesanlægget må benyttes af alle ejendommenes beboere.
2. Fællesanlægget er privat og personer, der ikke er bosat eller beskæftiget i de nævnte ejendomme, har ikke adgang dertil, med mindre det drejer sig om private gæster.
3. Alle porte og gennemgange skal holdes aflåst.
Portene Haderslevgade 26 og 32 samt adgangsvejen og gennemgangen ved Enghave Plads 17A-B er fælles for hele kareen. Dørene skal holdes aflåst, således at kun beboere har adgang til anlægget. Dørene må ikke blokeres, der må ikke sættes noget i klemme for at forhindre dørenes lukning. Nøgler til portene må ikke overdrages til uvedkommende.
4. Storskrald må kun lægges i storskraldsrummet. Der må ikke henstilles møbler, kasser og lignende i gården.
5. Parkering af biler og motorcykler i fællesgården er forbudt.
6. Cykel- og knallertkørsel i gården er forbudt og knallerter på ikke startes i gården.
7. Fodring af fugle, katte og hunde samt nedkastning af brød m.v. fra vinduer er ikke tilladt. Hunde og katte må ikke komme i gården.
8. Hærværk på det på opholdsarealet værende fællesmateriel, f.eks. planter, borde og bænke samt legeredskaber, medfører erstatningspligt.
9. Tørring af tøj samt udluftning af tæpper fra vinduer må ikke være til gene for andre beboere.
10. Benyttelse af radioer og lignende må ikke være til gene for andre beboere.
11. Leg og andre aktiviteter i gården må ikke ved støj eller lignende være til gene for andre beboere.
12. Legetøj, der af børnene er medbragt på opholdsarealet (f.eks. dukkevogne, legecykler, løbehjul etc.) må ikke efterlades i gården, men må af de pågældende eller deres familie fjernes ved legetids ophør.
13. Leg og ophold i renovationsrum, porte og gennemgange er ikke tilladt.
14. Beboeren og dennes husstand er pligtig til at efterkomme enhver anvisning fra den tilsynsførende.
15. Overtrædelse af dette ordensreglement har samme retsvirkning, uanset på hvilken af grundene overtrædelsen sker, som overtrædelse af den enkelte ejendoms ordensreglement, og kan i givet fald medføre opsigelse eller ophævelse af lejemålet i overensstemmelse med lejelovens bestemmelser, eller fortabelse af beboerretten i overensstemmelse med andelsbolig/ejerforeningens vedtægter. Vedrørende ordensreglement for de enkelte ejendomme henvises i øvrigt til disses husorden.

Ordensreglementet vedtaget på stiftende generalforsamling den 30. oktober 1996.