



AB-INFO vil blive ajourført ca. en gang om året.

Hvad er en andelsboligforening?

Andelstanken er baseret på **fælleseje**, **medbestemmelse** og som følge heraf, **medansvar**. Som andels-haver har man ikke købt lejligheden, men har dispositionsret over lejligheden, andel i fælles goder samt medlemskab af andelsboligforeningen.

Andelsboligforeningen afholder en ordinær generalforsamling én gang om året. Generalforsamlingen er andelsboligforeningens øverste organ. På generalforsamlingen fastlægges andelsboligforeningens vedtægter og eventuelle ændringer hertil. Generalforsamlingen fastsætter andelsværdien (p.t. valuarvurdering) og den månedlige boligafgift. Endvidere vælges der på generalforsamlingen en bestyrelse, administrator og revisor til varetagelse af foreningens daglige drift. Bestyrelsen og administrators arbejde er baseret på lovgivningen og generalforsamlingens beslutninger, herunder foreningens vedtægter samt det på generalforsamlingen vedtagne budget for det kommende år.

Andelsboligforeningens hus blev bygget omkring 1910, og var frem til 1983 udlejningsejendom. Ejendommen var opvarmet af kakkelovn. I nogen af lejlighederne kan det stadig ses, hvor kakkelovnene stod placeret. Senere blev lejligheden opvarmet ved gas varme og var i det hele taget (for specielt stuelejlighederne) en temmelig fugtig og dermed usund bolig.

”Andelsboligforeningen Prag af 1983” blev, som navnet antyder, stiftet i 1983. I 1984-85 fik ejendommen udskiftet vinduer og installeret centralvarme. Ejendommen blev isoleret på loft og kælder og i porten. Der blev taget et stort lån i banken, og desuden betalte hver lejlighed omkring 15.000 kroner. Det er dette store lån der blev færdigbetalt i 2004, og derfor vores boligafgift faldt drastisk pr. 1. maj 2004.

I 2015 fik vi nyt tag og undertag.

Bestyrelsen består af 5 andelshavere. Bestyrelsen er, bortset fra formanden, ulønnet.

Indholdsfortegnelse

Hvad er en andelsboligforening?	1
Indholdsfortegnelse	2
Administration	4
Affald	4
Affaldssortering	4
Afløb	4
Akutte skader	4
Anciennitetsliste	4
Andelsbevis	5
Bagtrappe	5
Ballofix	5
Barnevogne	5
Bekey	5
Bestilling af håndværkere	5
Bestyrelsen	6
Bestyrelsesmedlemmer	6
Boligafgift	6
Brandvedtægter	6
Cykelkælder	6
Dørtelefon	7
Elektricitet	7
Forbedringer af lejlighed	7
Foreningspostkasse	7
Forsikring	7
Fraflytning af lejlighed	8
Fællesarealer	8
Gårdlauget Triolauget	8
Gårdlaugets ordensregler	8
Gulve	9
Håndværkere	10
Hovedtrappe	10
Husdyr	10
Husleje	10
Husorden	10
Juletræ	11
Juleudsmykning i Holmbladsgade	12
Kælderrum	12
Loftsrum	12
Navneskilte	12
Nøgler	12
Opslagstavle i opgangen	12
Postkasser	12
ProBo	13
Referater fra bestyrelsesmøder	13
Revisor	13
Ringklokke	13
Rygning	13

Rør	13
Salg af lejlighed	13
Skadedyr	14
Snerydning	14
Termostater	14
Toiletter	14
Trappeopgange	14
Triolauget	14
TV og Internet	14
Tørreloft	15
Tørring af tøj i lejlighed	15
Tørring af tøj i gården	15
Udlejning af værelse	15
Ulovlige installationer	15
Varmemålere/Brunata	15
Vandspild	15
Varme	16
Vaskemaskine, egen	16
Vaskemønter	16
Vaskeri	16
Vaskeriregler	16
Vedligeholdelse af lejlighed	17
Vedtægter	17
Vicevært/renholdning	17
Vinduer	17
Vindueshasper og gummilister	17
Videoovervågning af hoveddøre	18

Administration

AB Prags ejendomsadministration er Andelsbo, Dronning Olgas Vej 37, 2000 Frederiksberg.
Telefon: 38 16 11 25. Mailadresse: andelsbo@andelsbo-adm.dk. Kontortid: 09-15, fr. 09-13.

Affald

Affald – d.v.s. **KUN** husholdnings- og restaffald skal smides i de dertil indrettede containere i den port der vender mod Nordlandsgade.

Der er containere kun til bioaffald. Husk at benytte de grønne plastposer, som gratis kan afhentes på Sundby Bibliotek på Jemtelandsgade.

Kattegrus og spåner m.v. fra eksempelvis kaniner SKAL i en plastpose, før det smides i containeren.

Der skal bruges nøgle for at komme både ind og ud ad porten mod Nordlandsgade. Dette er gjort for at vanskeliggøre/mindske uønsket adgang til gården.

Affaldssortering

Se opslag på portdøren i gården. Der er desuden vejledning over de opsatte containere i porten mod Skånegade.

Afløb

Afløb på badeværelse og ved vaske hører under beboerens vedligeholdelsespligt. Ved stop i afløb – der skyldes manglende rensning, kan regningen tilfalde andelshaveren selv.

Det anbefales at rense afløbet på badeværelsesgulvet flere gange om året.

Akutte skader

Ved akutte skader på ejendommen eller i de enkelte lejligheder, hvor det er andelsforeningen, der har vedligeholdelsespligten, skal bestyrelsen kontaktes. Det gælder fx brud på varme-, el- eller vandforsyning.

Ved akutte skader, hvor det er andelshaveren der har vedligeholdelsespligten, skal beboeren selv bestille håndværker og betale.

Er du i tvivl – kontakt bestyrelsen.

Anciennitetsliste

Anciennitetslisten rettes til efter behov og lægges ind på ProBo (se under ProBo)

Hvis du søger lejlighed via anciennitetslisten, skal vedkommende du søger til gå ind på ProBo, hvor der under punktet ”salg af lejlighed” er alle dokumenter til brug for banken ved lån.

Andelsbevis

Andelsbeviset er dit synlige bevis på, at du har part i "AB Prag af 1983". Tilføjelse, sletning og ændring af navne på andelsbeviset kan ske i henhold til vedtægternes bestemmelser herom. Henvend dig til bestyrelsen eller Andelsbo.

Andelsbeviset bliver ved salg overdraget til den nye andelshaver. Opbevar dit andelsbevis med omhu. Andelsbevis kan i tilfælde af bortkomst - mod betaling - rekvireres i kopi ved henvendelse til Andelsbo.

Bagtrappe

Der må ifølge brandvedtægterne intet stilles på bagtrappen – lige bortset fra en måtte. Det er MEGET vigtigt at bagdøren mod gården holdes lukket aften/nat. Har du børn, så spørg dem om de har lukket døren, når de ikke mere leger i gården.

Ballofix

Er der defekte ballofixer i lejligheden, så kontakt bestyrelsen. Ballofixer må ikke overmales, da de kan blive svære at aktivere. For at ballofixer fungerer korrekt, er det en god idé at aktivere dem et par gange om året.

Barnevogne

Ifølge brandvedtægternes § 9, er det ikke tilladt at have barne-/klapvogne stående på repos'en ved hovedindgangen.

Bestyrelsen har dog givet tilladelse til at der max. må stå 2 barne-/klapvogne pr. opgang, og kun hvis de er i brug. Max 1 vogn pr. lejlighed. Barne-/klap-vognene må ikke fastlåses, så de ikke kan fjernes hurtigt i tilfælde af brand, ambulance eller lignende.

I cykelkælderen er der et rum specielt beregnet til barne-/klapvogne.

Bekey

Foreningen har installeret Bekey ved alle hoveddøre. Det betyder, bl.a. reklamedistributører kan benytte hoveddøren uden at ringe på hos beboerne.

Hvis du skal ha en fast leverandør kan disse firmaer tilmelde sig Bekey, så du ikke behøver udlevere en nøgle.

Husk i øvrigt aldrig at lukke nogen ind på opgangen, du ikke kender.

Bestilling af håndværkere

Håndværkere, der betales af foreningen, bestilles KUN af bestyrelsen. Bestilles en håndværker af en andelshaver, skal denne selv betale regningen, hvis der ikke er lavet en aftale med bestyrelsen.

Bestyrelsen

Bestyrelsen holder møde sidste mandag i hver måned – dog undtaget juli & december.

Bestyrelsen har opsat en hvid postkasse i Skånegade 5. Postkassen tømmes alle hverdage.

Alle henvendelser, der **IKKE** er akutte, skal lægges i bestyrelsens postkasse.

Bestyrelsesmedlemmer

Efter generalforsamlingen 2022 er følgende andelshavere valgt til bestyrelsen:

Frank Urban (formand)

Mobil: 40 68 69 37

Mailadresse: frankurban556@gmail.com

Connie Jørgensen (bestyrelsesmedlem)

Jeanette Ferm (bestyrelsesmedlem)

Karen Nielsen (bestyrelsesmedlem)

Karina Hartung (bestyrelsesmedlem)

Stefan Soussan (suppleant)

Anne Krejberg Christensen (suppleant)

Boligafgift

Andelsbo opkræver den månedlige boligafgift. Boligafgiften skal betales senest den 1. i hver måned. Der kan betales enten pr. bankoverførsel eller PBS.

Der bliver rykket for ikke indbetalt boligafgift, hvor der udsendes en rykkerskrivelse, som pålægges næste boligafgift.

Bestyrelsen modtager besked om for sent indbetalt boligafgift. Sker der – efter rykkerskrivelse - ikke indbetaling kan beboeren ekskluderes ifølge foreningens vedtægter (§24).

Brandvedtægter

Vi er underlagt Københavns Kommunes brandvedtægter. Disse vedtægter forbyder bla. at der står noget overhovedet på for- og bagtrapper.

Cykelkælder

I kælderen under Skånegade 5 ligger cykelkælderen. Hvis du ikke bruger din cykel ofte bedes du sætte den i cykelkælderen, da der er alt for lidt plads til cykler i gården.

Døren til cykelkælderen **skal** holdes lukket. Døren skal ikke smækkes hårdt i, da det støjer i hele gården.

Dørtelefon

Er der problemer med dørtelefonen kontaktes bestyrelsen. Husk at lægge dørtelefonen ordentlig i holderen i din entre, da forkert anbragt telefonrør kan lave en brummetone nede ved hoveddøren, og andre i opgangen får blokeret deres anlæg.

Luk ikke nogen ind i opgangen du ikke kender.

Elektricitet

FIRE HURTIGE om el

- Hold temperaturen på plus 5° C i dit køleskab og minus 18° C i din fryser. For hver grad, du sænker temperaturen, stiger dit elforbrug med op til 5 procent.
- Tilbered din mad i en gryde frem for i ovnen, når det er muligt. Det giver op til 70% besparelse
- Tø frostvarer op inden tilberedning. Det kræver ca. 30% ekstra energi at tilberede en frossen steg. Tø gerne frostvarerne op i køleskabet, så skal det arbejde mindre
- Sluk helt for dine elektriske apparater. Undlad at bruge standby - funktionen, det kan koste dig op til 1000 KWh om året".

Forbedringer af lejlighed

Ved større ændringer i lejligheden, skal der i visse tilfælde indhentes byggetilladelse hos Københavns Kommune, Her kan søges digitalt via Byg- og Miljø.

Generelle spørgsmål til Kbh. Kommune 33665200 eller kontakte Dialogteamets mail: dialogteam@tmf.kk.dk

Ønsker en andelshaver at lave nyt badeværelse/køkken, skal andelshaveren selv betale.

Bestyrelsen skal kontaktes inden arbejdet påbegyndes. Din underbo skal også kontaktes, da du skal betale for udbedring af skader på deres toiletloft m.v.

Sæt en seddel på opgangens opslagstavle med dato for arbejdets begyndelse.

Hvis dine håndværkere sviner i opgangen, er det dit ansvar at gøre rent efter dem hver dag. Byggeaffald må ikke opbevares på fortovet i flere dage.

Foreningspostkasse

I Skånegade 5 er der placeret en hvid foreningspostkasse. Den tømmes alle hverdage.

Forsikring

Foreningen har glas- og kummeforsikring.

Fraflytning af lejlighed

Lejligheden skal afleveres rengjort. Affald m.m. skal fjernes.
Loft/kælderrum skal tømmes

Fællesarealer

Sviner du på fællesarealer, vaskeri, trappeopgange, kældre eller lofter, skal du selv gøre rent.

Gårdlauget Triolauget

I 1993 lavede Københavns Kommunes Gårdsaneringskontor en fællesgård, kaldet Triolauget. Herved fik vi fællesgård med ”Ejerforeningen Holmbladsgade 7 og Nordlandsgade 6+8 og ejerforeningen ”AB Prag Nord” – som tilsammen er den anden halvdel af ejendommen Skånegade/Prags Boulevard/Nordlandsgade/Holmbladsgade.

Før fællesgården havde vores ejendom en lille smal gård med cykelskure og pissoir. Der var pigtrådshegn ind til de to andre ejendomme. Gården var ikke særlig indbydende selvom nogle beboere havde etableret en sandkasse, et par gynger og nogle blomster.

Kommunen betalte for gårdsaneringen, og vi er så forpligtet til at betale for vedligeholdelsen. Ved gårdlaugets dannelse fulgte der også et sæt vedtægter og ordensregler. Reglerne er sat op i porten og på gårdens port dør ved skralderummet.

Gårdlaugets bestyrelsen, som består af 4 andelshavere fra AB Prag og 2 personer fra hver af de to andre foreninger. Der holdes møde 2-3 gange pr. år, og referater opsættes på opgangen opslagstavler, en uge efter afholdelse af bestyrelsesmøde. I referat fra gårdlaugets generalforsamling står navnene på de personer, som er medlem af bestyrelsen.

Gårdlauget har opsat grill til fri afbenyttelse. De står i pergolaen, men skal selvfølgelig sættes ud i gården ved brug. Der er sat opslag i pergolaen om brug af grill. Du skal gøre grillen ren før brug. Til gengæld kan du lade grillen køle af i ro og fred.

Der er videoovervågning i begge porte.

Gårdlaugets dokumenter – herunder referater fra bestyrelsesmøder – kan læses på ProBo: Triolauget.probo.dk.

Gårdlaugets ordensregler

Ordensreglement for fællesanlægget til ejendommene Skånegade 1-5, Prags Boulevard 6-8, Nordlandsgade 2-8 og Holmbladsgade 5-7:

1. Fællesanlægget må benyttes af alle ejendommens beboere.
2. Fællesanlægget er privat og personer, der ikke er bosat eller beskæftiget i de nævnte ejendomme, har ikke adgang dertil, medmindre det drejer sig om private gæster.
3. Alle porte og gennemgange skal holdes aflåst.

Portene Skånegade 3 og Nordlandsgade 6 er fælles for hele karreen. Dørene skal holdes aflåst, således at kun beboerne har adgang til anlægget. Dørene må ikke blokeres, og der må ikke sættes noget i klemme for at forhindre dørens lukning. Nøgler til portene må ikke overdrages til uvedkommende.

4. Legepladsen må benyttes af alle gårdlaugets børn, men den er fortrinsvis beregnet til brug for de noget mindre børn, og større børn må ikke ved voldsom leg hindre de mindre børns benyttelse af legepladsen. Sand og grus må ikke smides udenfor sandkasse og gyngeareal. Leg og andre aktiviteter i gården må ikke ed støj eller lignende være til gene for andre beboere.
5. Legetøj, der af børnene er medbragt på opholdsarealet (fx dukkevogne, legecykler, løbehjul etc) SKAL FJERNES fra fællesarealerne ved legs ophør.
6. Leg og ophold i renovationsrum, porte og gennemgang er ikke tilladt.
7. Hærværk på det på opholdsarealet værende fællesmateriel, fx planter, borde og bænke samt legeredskaber, medfører erstatningspligt.
8. Der må ikke henstilles møbler, kasser og lignende i porte og gården.
9. Fodring af fugle eller nedkastning af brød m.v. fra vinduerne er ikke tilladt. Hunde og katte SKAL holdes i snor og må ikke forrette deres nødtørft i gården.
10. Tørring af tøj samt udluftning af tæpper fra vinduerne må ikke være til gene for andre beboere. Tøj der ophænges i tørregården, skal fjernes når det er tørt.
11. Parkering af motorkøretøjer i gården er forbudt. Cykler skal stå i eller ved stativerne. Dog ikke små børnecykler. Cykler må ikke låses fast til cykelstativer, træværk, nedløbsrør m.m. Der er plads til max 7 ladcykler ved de afmærkede pladser. Kun 1 ladcykel pr. husstand.
12. Cykling i gården er ikke tilladt. Dette gælder ikke de små børn.
13. Musik i gården er ikke tilladt, dog undtaget Triolaugets fællesarrangementer.
14. Beboeren og denne husstand er pligtig til at efterkomme enhver anvisning fra Triolaugets bestyrelse.
15. Overtrædelse af dette ordensreglement har samme retsvirkning, uanset på hvilket af grundene overtrædelsen sker, og kan i givet fald medføre opsigelse eller ophævelse af lejemålet i overensstemmelse med lejelovens bestemmelser. Vedrørende ordensreglementet for de enkelte ejendomme henvises i øvrigt til disses husorden.

Gårdlaugets generalforsamling 2019

Gulve

Gulve i lejlighederne må gerne afhøvles. Det støjer meget, så husk at sætte opslag i din opgang og naboopgangene inden arbejdet udføres.

Ifølge ABF-håndbogen er afhøvlede gulve ikke en forbedring (ved salg).

Håndværkere

Bestyrelsen bestiller håndværkere. Hvis du selv bestiller håndværker, påhviler regningen dig, med mindre du har en aftale med bestyrelsen.

Hvis du bestiller egne håndværkere, og de skal til i fællesinstallationerne (fx lukke for vandet), **SKAL** bestyrelsen kontaktes og der skal opsættes opslag til øvrige beboere i opgangen senest 5 dage før. Hvis det berører alle beboere, skal der selvfølgelig opslag i alle opgange.

Hovedtrappe

Hovedtrapperne vaskes én gang om ugen.

På reposen ved hoveddøren må der kun stå max. to barne-/klapvogne, og kun 1 vogn pr. lejlighed. Det er ikke tilladt at låse barne-/klapvognene fast (iflg. brandvedtægterne) og der må ikke placeres andet overhovedet på reposen.

De sandblæste ruder i opgangen er meget dyre. Hvis du åbner et vindue skal det sættes på haspe, for at vindstød ikke skal smadre ruden. Husk at lukke vinduet igen.

Det er ikke tilladt at ryge på alle fællesarealer, dvs. hverken hovedtrappe, bagtrappe, vaskeri, loft eller kældre.

Husdyr

Ifølge husordenen er det tilladt at have hund og kat. Bestyrelsen skal ha besked, inden du anskaffer dig et dyr.

Husleje

Se under boligafgift.

Husorden

Andelsboligforeningen har en husorden, som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2006:

Benyttelse af lejlighed og lokaler:

1. Beboere skal straks give besked til bestyrelsen, hvis der sker skader på installationer, ledninger, vandrør o. lign., såfremt udbedringen er uopsættelig nødvendig.
2. Tæppebankning må ikke finde sted fra vinduer og altaner.
3. Varme- og vandspild skal undgås.
4. I wc-kumme må kun komme tis, lort og wcpapir. Alt andet kan stoppe afløbet.
5. Brug af støjende maskiner må ikke være til gene for andre beboere og må ikke benyttes efter kl. 20.00.
6. Afspilning af musik/tv skal altid foretages uden gene for de øvrige beboere, og i almindelighed ikke i tiden kl. 24.00-06.00. Hvis du skal afholde fest, skal der – i god tid inden -

sættes sedler op i din egen og de tilstødende opgange. Der skal dog stadig tages hensyn til de øvrige beboere.

7. Angreb af væggetøj og andre skadedyr skal straks anmeldes til bestyrelsen.
8. Almindelige husdyr (kæledyr) må ikke anskaffes uden skriftlig ansøgning til bestyrelsen og dennes tilladelse. Tilladelsen gælder for det ene husdyr.
9. Husdyr må ikke være til gene for de øvrige beboere.
Der må ikke holdes husdyr i erhvervsmæssigt øjemed.
Husdyr anskaffet med bestyrelsens tilladelse, kan ikke kræves fjernet, selvom tilladelsen tilbagekaldes, så længe pågældende husdyr er i live og ikke er til gene.
10. Rygning er forbudt overalt på de indendørs fællesarealer, herunder vaskeri, hoved- og køkkentrappe, kældre og lofter.

På trappegange må ikke hensættes spande, kasser, skraldeposer o. lign. På fortrappen må der ikke sættes våde sko og støvler om vinteren, da saltet ødelægger linoleumet.

Ifølge brandvedtægterne må der ikke stå barnevogne ved trappeopgangene. Bestyrelsen tillader dog, at der står max. 2 vogne. Barnevognene må ikke låses fast til gelænder eller andet, da de skal kunne fjernes i tilfælde af brand, eller en ambulancebære skal benyttes. I cykelkælderen er der et specielt barnevognsrum.

Finder forurening eller beskadigelse sted på trapper, gange, murværk o. lign – herunder også ved børns leg – påhviler betaling af reparation andelshaveren.

Vinduer i loft og tørrerum skal, når vejrliget gør det påkrævet, holdes lukkede. Beboere, der har brugsret til rummene, har ansvaret herfor.

Vær opmærksom på duerne, som gerne bygger rede på loftet, når vinduerne står åbne.

Der er specielle regler for brug af vaskeri. Se under punktet ”Vaskeri”.

Vinduer i trapperum skal holdes lukkede efter mørkets frembrud.

Døre i opgange, porte og kældre skal holdes aflåste

Fyrværkeri må ikke antændes noget sted i ejendommen eller i gården.

Juletræ

Hvert år sidst i november opsætter gårdlauget et juletræ i gården.

Lige før jul eller kort efter vil der hvert år komme opslag på portdøren mod gården, hvor der står Københavns Kommunes anvisning for bortskaffelse af juletræer. Den skal følges nøje.

Anvisningen sættes op på den grønne port nærmest gården.

Hvis dit træ drysser ned ad hoved- eller bagtrappen, så fej efter dig. Grannåle ruller og kan forårsage fald på trapperne.

Juleudsmykning i Holmbladsgade

Foreningen betaler hvert år til juleudsmykningen fordi vores vaskeris facade vender mod Holmbladsgade.

Kælderrum

Der er venteliste på kælderrum. Henvend dig til bestyrelsen hvis du vil på listen.

Loftsrum

Kontakt bestyrelsen for at få et loftsrum. Husk at sætte navn og lejlighedsnummer på loftsdøren.

Navneskilte

Navneskilte ved ringkontakt og hoveddør opsættes af bestyrelsen.

Nøgler

Foreningen har systemnøgler til hoved- og bagdøre. Nøglen passer også til portene, kælderdøre og vaskeri.

Vær opmærksom på at gadedørene har separat nøgle.

Nye/ekstra nøgler kan bestilles hos bestyrelsen. Smid en seddel i foreningspostkassen og husk at skriv om det er til hoveddør eller bagdør mv.

Opslagstavle i opgangen

Opslagstavlen er til bestyrelsens informationer til beboerne. Her skal desuden opsættes besked, hvis der afholdes private fester. Husk – foruden din egen opgang – at sætte besked i de tilstødende opgange, og at der er en husorden, der skal overholdes mht. til støj og musik selv om du har sat en seddel op.

Postkasser

Lad være med at lægge modtagne reklamer/aviser - du ikke ønsker - ovenpå postkassen eller på gulvet.

Hvis du ikke ønsker reklamer, kan du tilmelde reklamer/aviser Nej-tak på fk.dk.
Når du fx har ferie, er det en god ide at bede en beboer i din opgang om at fjerne reklamer, der stikker ud af postkassen.

Går låsen i din postkasse i stykker, skal du selv sørge for vedligeholdelse.

ProBo

Er en webportal, hvor du kan se alle relevante dokumenter for AB Prag af 1983.

Log ind: pragaf1983.probo.dk

Fælleskoden er: kikssnorelefant

Tilmeld dig og du får besked via mail, så snart noget nyt lægges ind (fx referater).

Referater fra bestyrelsesmøder

Efter et bestyrelsesmøde bliver referatet lagt ind på ProBo.

Revisor

Der vælges revisor hvert år på generalforsamlingen. Vi benytter revisionsfirmaet:

Beierholm Revision, Fænderdiget 13, 4600 Køge.

Hjemmeside: www.beierholm.dk

Ringklokke

Det er meget vigtigt, at du ikke afbryder kontakten til den ”gamle” ringklokkeinstallation, som stadig sidder i din entre i området omkring din dørtelefon.

Rygning

Det blev på generalforsamlingen i 2006 besluttet, at rygning ikke er tilladt på alle fællesområdet, dvs. vaskeri, kældre, lofter og trappeopgange.

Rør

Som hovedregel er alle lodrette rør ejendommens, og alle vandrette rør hen til ballofixen hører også under ejendommens forpligtelser.

Salg af lejlighed

Se i vedtægterne, og henvend dig til bestyrelsen. Beregn ca. 8 uger til overdragelsesdato fra du opsiger lejligheden.

Procedure ved salg af lejlighed:

1. Lejligheden hænges til salg i opgangene i 1 måned, hvor den kan søges ved brug af anciennitetsnummer. I denne periode skal sælger hurtigst muligt få udført VVS- og el-tjek samt vurdering af lejligheden. Håndværkerne til VVS- og el-tjek vælger sælger selv, og bestyrelsen bestiller vurderingsmand. Faktura på VVS- og el-tjek afleveres til bestyrelsen, som sørger for betaling via Andelsbo, som deler udgiften mellem sælger og køber ved endelig opgørelse.
2. Hvis ingen har søgt med anciennitetsnummer efter opslaget har hængt i 1 måned, hænges lejligheden atter til salg i 1 uge, hvor den kan søges uden brug af anciennitetsnummer. Ved flere ansøgere bestemmes rækkefølgen ud fra anciennitetslisten.

3. Efter denne uge uden nogen ansøgninger, skal lejligheden sælges via en ejendomsmægler. Andelshaveren kontakter selv en ejendomsmægler eller salget kan trækkes tilbage og sælger kan blive boende i lejligheden. Trækkes salget tilbage skal sælger selv betale for vVVS-, el-tjek og vurderingsmand.

Ved overdragelsen skal det bestyrelsesmedlem, der har med salget af lejligheden være til stede.

Skadedyr

Der må ikke smides mad i gården pga. rottefaren.

Duer er også skadedyr, så hvis du ser åbne eller ituslåede vinduer på trapper og loftet, så giv bestyrelsen besked.

Snerydning

Bestyrelsen har ansat JR Servicefirma til at rydde sne på foreningens fortov.

Termostater

Er der defekt termostat på radiatoren – kontakt bestyrelsen. Husk med jævne mellemrum at ”motionere” ventilen ved at dreje den fra 1 til 5 et par gange.

Toiletter

I foråret 2004 blev alle toiletter, der ikke havde lille/stort skyl udskiftet på foreningens regning.

Er der problemer med toilettet – kontakt bestyrelsen.

Vedligeholdelse og udskiftning af toilettet sker for andelshavers regning.

Trappeopgange

Se under hovedtrapper og bagtrapper

Triolauget

Se under gårdlaug.

TV og Internet

I foreningen er der YouSee og Fibia. Andelshavere skal selv melde til og kontakte firmaerne ved fejl.

Tørreloft

Der findes tørrelofter til hver opgang. De er aflåste, da de ellers hurtigt bliver fyldt op med ting og sager, som andelshavere sætter op. Der er sjældent navn på disse ting, så det kan fjernes for ejermandens regning. Det er sjældent der spørges efter rummene til tørring af tøj – men de findes som sagt.

Nogle til tørreloft kan fås ved henvendelse til bestyrelsen.

Tørring af tøj i lejlighed

Det er ikke godt at tørre sit tøj i lejligheden, da fugten ødelægger møbler, vægge og gulve.

Tørring af tøj i gården

I gården er der en tørregård. Der er indkøbt 2 tørrestativer, som alle kan benytte.

Husk at fjerne dit tøj når det er tørt. Det er ikke kun vores forenings, men en del af gårdlauget.

Udlejning af værelse

Udlejning af værelse, mens andelshaver selv bor i lejligheden:

- 2-værelses lejligheder kan ikke leje ud
- 3-værelser eller derover, må leje 1 værelse ud
- Kontrakt skal udarbejdes (kan udleveres af bestyrelsen)
- Bestyrelsen skal godkende lejer/udlejning inden denne flytter ind
- Udlejningen skal være over en længere periode – 6 måneder eller derover
- Lejer skal følge vedtægter, husorden og andre regler på lige fod med andelshaver.

Ved fremleje se vedtægt § 11.

Ulovlige installationer

Hvis bestyrelsen bliver bekendt med ulovlige installationer, vil de blive fjernet for egen regning.

Varmemålere/Brunata

Foreningen er kunde hos firmaet Brunata a/s, der fjernaflæser dit varmemeforbrug. Du kan kontakte Brunata på 77 77 70 00 eller gå på hjemmesiden: brunata.dk/kontakt.

Vandspild

Drypper en af dine vandhaner eller løber dit toilet, giver det et betydeligt vandspild, og vand er dyrt.

En utæt vandhane kan på et år medføre et vandspild på ca. 35 m³ vand.

En løbende wc-cisterne lukker ca. 200 m³ vand ud om året.

Andelshavere har pligt til at få udbedret fejl og skader ved egne vandinstallationer.

Fejl ved fælles ledninger i lejligheden skal anmeldes til bestyrelsen.

Varme

Radiatorens termostatventil virker gennem en føler, som enten er indbygget i håndtaget eller er placeret et andet sted. Hvis føleren er dækket af fx gardiner, vasketøj eller møbler, så virker den ikke. **Sørg altså altid for at holde dine radiatorer fri.**

NÅR DU VIL LUFTE UD

Luk alle radiatorventiler. Åbn derefter samtlige vinduer og døre i boligen i ca. 5 minutter, så al fugt og dårlig luft trækkes ud. Luk døre og vinduer igen – og indstil radiatorventilerne som før.

Vaskemaskine, egen

På AB Prags generalforsamlingen i 2000 blev det vedtaget, at den enkelte beboer ikke må installere vaskemaskine i lejligheden.

Vaskemønter

Se opslaget på vaskeriet.

Vaskeri

I 1988 fik vi etableret vaskeri.

Følgende vaskeriregler skal overholdes. Det er især vigtigt at pointere at respektere andres vasketider og overholde sine egne.

Lad være med at tage andres tøj ud af vaskemaskinen, når det ikke er din vaske tid.

Hvis hængelåsen er fjernet, er det tilladt at benytte frie maskiner.

Vaskeriregler

- Vasken skal foregå i tidsrummet kl. 8.00 – 22.00. Maskinerne slukker automatisk kl. 22.00.
- Sidste vask skal påbegyndes senest kl. 20.30.
- Hvis en vaske tur ikke er påbegyndt 30 minutter efter vasketurs start, er vasketuren til fri afbenyttelse.
- Det er ikke tilladt at bryde ind i en vasketur uden aftale med brugeren – dette gælder også for centrifuge og tumbler.
- Det er ikke tilladt børn under 16 år at betjene maskinerne.
- Det er ikke tilladt at fjerne vasketøjskurvene fra vaskeriet.

- Renholdelse af vaskeriet påhviler alle brugere (aftørring af maskiner, gulvvask, tømning af skraldespand m.v.).
- Fejl og mangler anmeldes til Frank Urban, Skånegade 1, 1.tv., som står for påfyldning af salt til blødgøring af vandet.
- Husdyr må ikke medbringes i vaskeriet.
- Rygning i vaskeriet er ikke tilladt.

Vedligeholdelse af lejlighed

Den udvendige og delvis indvendige vedligeholdelse samt forbedringsarbejder på selve ejendommen behandles af bestyrelsen, som prioriterer de pågældende arbejder indenfor budgettets rammer.

Større arbejder og de økonomiske rammer herfor vedtages på generalforsamlingen.

Andelshavere og lejere har pligt til at anmelde fejl og skader til bestyrelsen ved de fælles installationer.

Vedtægter

Vedtægterne er AB Prags grundlæggende regler, som generalforsamlingen, bestyrelsen, andelshavere, lejere og andre med tilknytning til andelsboligforeningen skal følge.

Vedtægterne beskriver ikke alene pligter, men også rettigheder. Nye andelshavere bør derfor ved indflytning sætte sig ind i foreningens vedtægter. Vedtægterne ligger på ProBo.

Vicevært/renholdning

Bestyrelsen har ansat JR Servicerengøring til trappevask og rengøring i vaskeriet. Firmaet står også for udskiftning af sprungne pærer i opgange, på lofter og i kældre. De udskifter også batterier i røgalarmerne på fællesarealerne. Hvis du opdager en pære der mangler udskiftning, læg en seddel i foreningens postkasse.

Vinduer

Foreningen fik opsat nye vinduer i 1985. De har siden været malet udvendigt.

Vinduerne er både indvendig og udvendig lavet af træ. Andelshavere skal selv holde træværket på den indvendige side i god stand.

Ejendommen har en glasforsikring.

Vindueshasper og gummilister

Vindueshasperne er nogle steder så nedslidte, at de knækker. De originale hasper kan ikke købes mere. Ganske almindelige vindueshasper kan bruges.

Gummilisterne omkring vinduerne kan skiftes. Du kan bestille nye lister hos bestyrelsen. Du skal selv sørge for udskiftningen. Husk at måle op så du ved hvor mange meter du skal bestille. Spørg bestyrelsen hvis du er i tvivl.

Videoovervågning af hoveddøre

Der er opsat videoovervågning ved samtlige 5 hoveddøre, ved hjørnerne Holmbladsgade/Skånegade, Skånegade/Prags Boulevard og over indgangen til porten i Skånegade. Kameraerne er lovligt registreret hos politiet.