

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4
2200 København N
vicevært: +45 2152 5004
email: info@ab-valkyrien.dk
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk

VELKOMMEN TIL A/B VALKYRIEN

GRUNDLAGT 1924

Du ønskes hjerteligt velkommen til A/B Valkyrien og tillykke med din nye andel. Du er netop flyttet ind i Danmarks nok ældste privatejet andelsboligforening.

Andelsboligforeningen blev tinglyst som færdigbygget i december 1923, og vi havde vores stiftende generalforsamling i januar 1924.

Når man lige er flyttet ind i sin nye andel, er der mange ting at se til. Andelen skal sikkert males og måske sættes i stand, inden den kommer til at ligne den drømmelejlighed, man havde forestillet sig.

Denne skrivelse giver svar på de mest almindelige spørgsmål. Hvis ikke der er hjælp at hente her, og hvis naboen heller ikke kan klare den, er du meget velkommen til at henvende dig til bestyrelsen.

En vigtig ting ved en andel, modsat ejerlejlighed, er at her ejer du ikke din bolig. Du har en ret samt pligt til at bebo din andel. Vi (andelshaverne) ejer bygningen i fællesskab, det betyder også at der ikke er nogle steder vi kan sende "regningen" hen. Alle udgifter skal afholdes af os selv - så pas godt på bygningen, den er vores allesammens.

Vi håber, at du bliver glad for at bo her.

Bestyrelsen A/B Valkyrien

Nørrebro, juni 2016

Fakta om en andelsbolig

En andelsboligforening er stiftet med det formål at erhverve, drive og eje den ejendom, som foreningens medlemmer bor i.

Den øverste myndighed i en andelsboligforening er generalforsamlingen. Foreningen styres ud fra et vedtægtsæt, lov om andelsboliger samt de almindelige foreningsregler.

Når man har købt en andel, betaler man løbende en boligafgift, der er med til at dække foreningens omkostninger, herunder ydelser på realkreditlån samt driftsudgifter i form af skatter, forsikring og vedligeholdelse af ejendommen. Medlemmerne hæfter solidarisk over for kreditorer, der har pant i ejendommen.

Køb af en andel foregår ved betaling af en overdragelsessum til den tidligere andelshaver. Summen vil bl.a. afhænge af nettoformuen i foreningen og værdien af eventuelle forbedringer foretaget i selve andelsboligen. Prissætningen er dermed ikke styret af udbud og efterspørgsel.

Prisen samt overdragelsen af en andelsbolig skal til enhver tid godkendes af den siddende bestyrelse. Nærmere oplysninger herom forefindes i foreningens vedtægter.

Hvis man ikke overholder vedtægter/husorden, kan man som andelshaver blive ekskluderet af foreningen. Dette betyder at man mister retten til sin andel. Man bliver kort sagt smidt ud.

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4
2200 København N
vicevært: +45 2152 5004
email: info@ab-valkyrien.dk
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk

HUSORDENEN

Husordenen er gældende for alle andelshavere i A/B Valkyrien, og bestyrelsen anmoder om, at alle læser og efterlever disse regler. Hvis man ikke efterlever reglerne kan det medføre eksklusion.

Vis hensyn til dine medbeboere, så viser de også hensyn til dig!

Affald

- *Dagsrenovation* - Der er to affaldsskure i gården, hvor der er separate containere til hhv. køkkenaffald, pap, papir, metal, elektronik, batterier, hård plast og glas.
- *Andet affald* - I affaldsskuret ved porten findes et storskraldsrum. Storskrald og andet f.eks. maleraffald, elektriske apparater kan kun afleveres i storskraldrummet efter rettidig aftale med viceværten. Du har altid pligt til selv at sørge for, at dit storskrald bliver deponeret forsvarligt. Så når du f.eks. køber en ny sofa er det ikke foreningens ansvar at få den smidt ud. Det skal du selv sørge for, så lav evt. en aftale med leverandøren om at tage det gamle med.
- *Trækvogn* - Som en service til andelshaverne er der mulighed for at låne en trækvogn samt sækkevogn for at transportere storskraldet de 500 m der er til genbrugsstationen.
- Såfremt containerne er fulde, eller hvis du er i tvivl om aflevering af dit affald, tjek venligst det andet affaldsskur eller kontakt viceværten. Al henstilling af affald uden for containerne er forbudt.

Gården

Vi har et godt gårdmiljø i A/B Valkyrien, og vi håber at alle andelshavere vil benytte sig af de muligheder gården tilbyder.

- *Grill* - Vi har en stor fællesgrill, som vi opfordrer alle andelshavere til at benytte flittigt. Egen grill må kun benyttes i grillarealet, men må ikke efterlades i gården efter brug. Engangsgrill må kun benyttes, hvis den stilles på fællesgrillens riste eller bund. Det er vigtigt, at der ryddes ordentlig op efter al benyttelse af grill og borde. Dvs. du skal smide din engangsgrill ud, når den er KOLD.
- *Urtebed* - Foran Valkyriegade 17 er anlagt et urtebed til fri afbenyttelse.
- *Bænke* - Der er fordelt en række bænke i hele gården. Det er forbudt at flytte bænkene, hvis disse ikke sættes tilbage efter brug. Vi beder andelshavere tage hensyn til hinanden og begrænse støjniveauet ved benyttelse af gården om aftenen.
- *Cykler* - Cykler skal henstilles i stativerne eller i cykelkældrene. Vi har cykelstativer både i gården og ved opgangsdørene samt cykelkældre under Slangstrupgade 18 og 28, og Valkyriegade 17, 23 og 29. Der er kun adgang til cykelkældrene fra gården eller bagtrapperne. Christianiacykler henstilles i særligt stativ/område i gården ved Valkyriegade 19 og 21. Det er ikke tilladt at henstille cykler op ad husmuren, disse vil blive fjernet. Al cyklen og motorkørsel i gården er forbudt. Dog må motor på motorcykel benyttes for at forcere rampen i gården.
- *Toilet* - Der er et fællestoilet i gården lige ved porten. Dette er til fri afbenyttelse, men vi beder alle hjælpe med renligholdelsen af rummet.

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4

2200 København N

vicevært: +45 2152 5004

email: info@ab-valkyrien.dk

email: vicevaert@ab-valkyrien.dk

- *Barnevogs- og motorcykelskure* – Efter aftale med viceværten kan der udleveres nøgle til disse skure. Der må ikke henstilles andre effekter end barne-/klapvogne, motorcykler og knallerter/scootere i skurene.
- Vi opfordrer alle foreningens børn til at lege i og benytte gården. Dog er boldspil, skateboarding og rulleskøjtning ikke tilladt. Efter leg skal legetøj lægges tilbage på plads i legeskuret.

Fællesarealer

- *Vores fællesarealer* omfatter gården, trappeopgange, cykelkældre, tørreloft, og alle indendørs gangarealer. Det er ikke tilladt at henstille effekter af nogen art på hverken for- eller bagtrapperne. Egen dørmåtte er dog tilladt ved begge døre. Al rygning på alle indendørs fællesarealer er strengt forbudt. Det er ikke tilladt at opsætte plakater, klistermærker eller lignende på fællesarealer, heller ikke på egen dør. Der må ikke bankes tæpper, måtter e.l. i opgangene. Hoveddørene og porten i foreningen skal holdes lukket og låst for at forhindre uvedkommende besøg.
- *Tørreloft* – Der findes et tørreloft over hver bagtrappe til fri afbenyttelse hele året. Det er tilladt at stille egne tørrestativer på lofterne. Vi beder andelshavere tage hensyn til hinanden ved ikke at have tøj hængende længere end nødvendigt. Det er ikke tilladt at åbne vinduerne på lofterne, da dette kan skade taget og fugle kan flyve ind.
- *Skader* – Alle skader påført foreningens fællesarealer skal erstattes af egen lomme.
- *Paraboler antenner mm.* – Det er ikke tilladt at opsætte nogen form for antenne eller parabol på ydersiden af husmuren eller på andre fællesarealer. Det er ligeledes heller ikke tilladt at føre egne kabler på ydersiden af husmuren, i trappeopgange, gennem murene eller aftrækskanaler.
- *Vaskekælder* – Foreningen har en moderne vaskekælder i kælderen på hjørnet af Valkyriegade og Sigynsgade. Ved indflytning udleveres et vaskekort, som benyttes til betjening af maskinerne. På foreningens hjemmeside kan tidsbestilling fortages til vaskekælderen. Vaskeriet er pengeløst og dit forbrug bliver lagt til din månedlige boligafgift. Bortkommet vaskekort erstattes for kr. 150 (marts 2016). Dette er ikke tilladt at farve tøj i vaskekælderen.

Din Andel

- *Andelsforeningens ejendom* – omfatter hoved- og køkkendør, de lodrette faldstammer, wc samt vinduer i andelen. Alle skader på foreningens ejendomme skal straks meldes til viceværten. Det inkluderer punkterede vinduer og problemer med wc'et. Sådanne mangler udbedres på foreningens regning, medmindre de skyldes andelshavers uagtsomhed. Vi understreger nødvendigheden af at benytte hasp og stormkrog på vinduet for at undgå skader.
- *Forbedringer og ombygning* – Det er ikke tilladt at sammenlægge andele. Der skal søges om tilladelse hos bestyrelsen ved etablering af bad, vaskemaskine, opvaskemaskine, nedsænkning af lofter, ændring i vvs-installationer og andre forbedringer af andelen. Andelshavere skal kontakte bestyrelsen inden udførelse af forbedringer. Vær opmærksom på at mange ændringer kræver, at arbejdet er udført af en autoriseret håndværker.

Handler du uden tilladelse eller direkte ulovligt, kan du risikere at blive ekskluderet og/eller der stilles krav om erstatning til foreningen.

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4

2200 København N

vicevært: +45 2152 5004

email: info@ab-valkyrien.dk

email: vicevaert@ab-valkyrien.dk

- *Loft- og kælderrum* – Din andel inkluderer et loftsrum og et kælderrum. Disse skal være aflåst for at undgå henstilling af effekter og affald. Det er ikke tilladt at trække strøm til disse rum, og det er ulovligt at benytte disse som beboelse.
- *Støj og fester* – Der er meget lydt i vores bygning især mellem over- og underboer, så vi beder alle andelshavere vise hensyn til hinanden. Det er ikke tilladt at støje i tidsrummet mellem kl. 21.00 og 08.00. Såfremt man føler sig generet af støj, musik, larm e.l. beder vi dig selv rette henvendelse til kilden. Bestyrelsen går ikke ind i sagen, medmindre du selv **har** forsøgt at finde en løsning. Fester og støj efter kl. 21.00 kan kun accepteres på fredage og lørdage. Hvis du holder fest skal der senest 3 dage i forvejen sættes et opslag op på opslagstavlen i din egen og nabotrappeopgangene, med dato, tidsrum og kontaktoplysninger.
- *Husdyr* – Det er ikke tilladt at passe eller holde hund i ejendommen. Katte, fugle i bur og hamstre o.l. er tilladt. Dyrene skal dog altid holdes inde i andelen, og må ikke luftes i gården. Mere eksotiske dyr skal der søges om tilladelse til hos bestyrelsen.
- *Fremleje* – Du kan fremleje din andel/værelse under vilkår, som er nærmere fastsatte i foreningens vedtægter. Kontakt bestyrelsen for yderligere information. Ulovlig fremleje af andelen medfører eksklusion. Ansøgninger bliver behandlet efter lejeloves regler om fremleje.
- *Din boligafgift* – Du betaler foreningen for retten til at bebo din andel. Der er inkluderet et acontobeløb til afregning af vand og varme. Grundpakken til kabel-TV er også inkluderet. Du skal selv betale licens.

Rart at vide

- *Bestyrelsen* – Bestyrelsen består af andelshavere og kun formanden modtager et honorar for sit arbejde. Vi opfordrer alle til at deltage i arbejdet med at drive og vedligeholde foreningen ved at komme med forslag og stille op til valg til bestyrelsen. Bestyrelsen afholder lukkede bestyrelsesmøder hvor aktuelle sager behandles. Det åbne bestyrelsesmøde holdes på kontoret i porten den sidste tirsdag i hver måned fra kl. 18-19, medmindre der er opslag fra bestyrelsen. På de åbne møder er alle andelshavere velkomne til at møde op og stille spørgsmål eller forslag. Der findes kontaktoplysninger til bestyrelsen på opslag i trappeopgangene og ved affaldsskuret.
 - *Vicevært* – Foreningen har to fastboende viceværter som håndterer de fleste forefaldende opgaver i foreningen. Du kan rette henvendelse med hensyn til affald, manglende lys, skader på fællesarealer eller problemer med din andel f.eks. vandskader, forsyningsproblemer med vand, varme og el. Problemer med TV-signal, internet e.l. er ikke noget viceværten kan hjælpe med. Telefonnummer og email til viceværten kan findes på opslagene i trappeopgangen og ved skraldeskuret.
 - *Nøgler til fællesdøre* – Hver andelshaver får udleveret tre systemnøgler. Der kan bestilles ekstra nøgler hos bestyrelsen for kr. 300. Vi må understrege at bortkomne nøgler koster kr. 500 per styk (marts 2016).
 - *Forsikring* – Foreningens forsikring dækker bygningen. Du skal selv forsikre dit indbo i andelen og i loft- og kælderrum.
 - *Generalforsamling* – Der afholdes ordinær generalforsamling sidste tirsdag i oktober. Her bliver bestyrelsens beretning fremlagt og gennemgang samt godkendelse af årsregnskab, andelsværdier og det kommende budget bliver sat til afstemning. Forslag fra bestyrelsen og andre andelshavere kan sættes til afstemning såfremt de er rettidigt anmeldt, jf. vedtægterne. De nærmere regler for afholdelsen findes i foreningens vedtægter.
-