

# Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19

## ABC for andelshavere



*Opdateret oktober 2019*  
[www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk)

## Velkommen til vores andelsboligforening!

Ideen med andelsboligforeninger er, at en kreds af mennesker går sammen om at erhverve en ejendom, og derefter får hver enkelt brugsret til en lejlighed i ejendommen. Andelshaveren ejer således ikke sin lejlighed. Fællesformuen er ejendommen, som hver andelshaver har del i. Når alle har del i foreningens formue, har alle også mulighed for på demokratisk vis at gøre deres indflydelse gældende på alle områder, der vedrører andelsboligforeningen. Alle andelshavere kan stille op til bestyrelsen på den årlige generalforsamling, stille forslag om reparationer, initiativer, vedtægtsændringer etc.

Du kan i vedtægterne se, hvordan foreningen styres, og i husordenen hvordan der er taget højde for, at mange forskellige mennesker skal eksistere side om side. Du kan derimod ingen steder læse, hvordan vores andelsboligforening skal se ud om ti år. Det bestemmer du sammen med de 71 andre andelshavere. Ved at møde op på generalforsamling, holde dig ajour med hvad der sker i foreningen på [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk) og medvirke i arbejdsdage m.v. kan du være med til at bestemme og hjælpe med til, at vi alle kommer til at bo et ordentligt sted.

Derfor håber vi, at du vil komme med ideer til bestyrelsen og på generalforsamlingerne, så initiativer og arbejder til glæde for foreningen kan bliver diskuteret og udarbejdet.

Denne ABC findes også på [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk) i en udgave, der løbende opdateres.

Venlig hilsen  
Bestyrelsen

## Indhold

Velkommen til vores andelsboligforening!.....	2	Kabel-tv .....	8
Historien kort .....	3	Kælderrum .....	8
Administrator .....	3	Maling af kobberrør .....	8
Adresse .....	3	Maling af vinduer i lejligheden.....	8
Affald .....	3	Mellemgange .....	8
Andele .....	4	Navneskilte.....	8
Andelsbevis.....	4	Nøgler.....	8
Andelskrone .....	4	Ombygning.....	9
Arbejdsdage.....	4	Opsigelse .....	9
Badet .....	4	Overdragelse .....	9
Barne- og klapvogne.....	4	Pejse/ovne.....	9
Bestyrelsen .....	4	Postkasse.....	9
Bestyrelsesmødereferater .....	5	ProBo (dokumentarkiv m.v.) .....	9
Cykler.....	5	Radiatorer .....	10
Cykelpumpe.....	5	Reklamer .....	10
Døre (lejligheds- og køkkendør) .....	5	Rygning.....	10
El-installationer .....	5	Sammenlægning af lejligheder.....	10
Energimærkning .....	5	Trappeopgange .....	10
Facebook .....	6	Trappelys.....	10
Fester.....	6	Trappevask .....	10
Forandringer i lejligheden .....	6	Udlejning af et værelse .....	10
Fremleje.....	6	Vand .....	11
Fugt.....	6	Vandspild.....	11
Generalforsamling .....	6	Varme.....	11
Gårdhaveforening .....	6	Varmeproblemer.....	11
Haneandele .....	6	Vaskemaskiner .....	11
Hjemmeside.....	6	Vaskeri.....	11
Husdyr .....	7	Vedligeholdelse af din lejlighed .....	12
Husleje.....	7	Vedtægter og husorden .....	12
Håndværkere.....	7	Viceværten .....	12
Indbrud.....	7	Vinduer i lejligheden .....	12
Indstillingsret.....	7	Vurdering af lejlighed .....	13
Intern venteliste .....	7		
Internet (Fiberby) .....	8		

## Historien kort

Byggetilladelsen til Udenbys Klædebo nr. 3004-3008 er dateret 20. januar 1899, ibrugtagningstilladelsen 20. juli 1900, så husene er blevet bygget i løbet af 1899-1900. I 1920'erne blev der indlagt vand i lejlighederne.

Vores andelsboligforening blev stiftet 9. oktober 1963 og 1. december 1964 købte beboerne ejendommene Peter Fabers Gade 5, 7, 9-11, 13-15 og 17-19 og lagde dem sammen i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19. Den stiftende generalforsamling i 1963 blev i øvrigt holdt i Folkets Hus, det senere og nu nedrevne Ungdomshuset på Jagtvej 69!

I 1987-88 blev alle vinduer udskiftet med termovinduer. I 1995-96 fik vi installeret fjernvarme, og alle vandrør og faldstammer blev skiftet. 2003-6 fik foreningen renoveret kældrene og lavet nye pulterrum til alle lejlighederne. I 2008 kom foreningen på internettet med hjemmesiden [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk). I 2009-10 fik vi lagt nyt tag, samtidig med at 4. salslejlighederne blev udvidet med en ekstra etage og tagterrasse; det betød at taget blev forhøjet med 70 cm. Fællesbadet blev totalrenoveret i 2011. Alle dørtelefoner blev udskiftet i 2013. Der er kommet nye døre til lejlighederne i 2016. Vaskeriet fik nye vaskemaskiner og nyt betalingssystem i 2016.

Peter Fabers Gade er opkaldt efter den danske digter og telegrafdirektør Peter Faber (1810-77), der desuden var en af Danmarks første amatørfotografer og julemærkets opfinder. Han har bl.a. skrevet "Højt fra træets grønne top", "Sikken voldsom trængsel og alarm" og "Dengang jeg drog af sted". Peter Faber ligger begravet på Assistens Kirkegård i afsnit A (tæt på kapellet). Indtil 1898 hed gaden Lille Guldbergsgade.

Sangeren Thomas Buttenschøn har indspillet en sang, der hedder 'Tømmermænd på Peter Fabers Gade'.

## Administrator

Andelsbo v/advokat Nina Pagh, Dronning Olgas Vej 37, 2000 Frederiksberg, tlf. 38 16 11 25, [www.andelsbo-adm.dk](http://www.andelsbo-adm.dk) Kontortid: man-torsdag 10-15 og fredag 10-13.

## Adresse

Bestyrelsen, Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19, Peter Fabers Gade 5, st.th., 2200 København N.

## Affald

Affaldsøerne i gården ved nr. 7 og nr. 17:

- dagrenovation (restaffald) i de store containere med grønt låg
- bioaffald (råt og tilberedt madaffald afleveret i de grønne bioposer, som Københavns Kommune udleverer, eller som kan afhentes på nærgenbrugsstationen i Møllegade i åbningstiden, og afskårne blomster (ikke jord eller potteplanter)) i containerne med brunt låg
- pap og karton i containerne med okkerfarvet låg – buk, tramp, skær eller fold pappet, så der er plads til mere (pizzabakker skal udsendes som dagrenovation)
- plast (blødt og hårdt – drypfri og uden madrester, ikke emballage til kemikalier eller pvc) i containerne med gråt låg
- jern, metal og aluminium i containerne med mørkegråt låg
- elektronik (mobiltelefoner, mindre køkkenmaskiner m.v.) i containerne med orange låg
- glas og flasker i flaskecontainerne (giv kun glas i dagtimerne af hensyn til naboerne)
- papir i containerne med blått eller gråt låg
- batterier i batteribeholder

Storskraldrummet ved siden af mellemgang nr. 5 (nøglen til låsen er den samme som vores systemnøgle til porte og opgange). Sørg altid for, at dørene i begge ender kan åbnes helt og husk at låse efter dig!):

- indbo som møbler, reoler og gulvtæpper, vinduesglas (indpakket), pvc etc. (genstande må ikke være længere end 150 cm eller stables højere end 120 cm).
- stort elektronik (køleskabe, fryser, komfurer m.v.).
- farligt affald (maling, malingbøtter, opløsningsmidler, elpærer, kosmetik, spraydåser m.v.) – stilles ved/på skabet ind mod gården.
- byttereol – ting som er for gode til at smide ud.

Jord, sten, grus, gipsplader, mursten og andet byggeaffald skal afleveres på en genbrugsplads fx Bispeengen 25 (ikke nærgenbrugsstationen i Møllegade).

Tøj afleveres i tøjcontaineren på nærgenbrugsstationen i Møllegade eller i en af de mange genbrugsbutikker på Nørrebrogade.

Se også [www.kk.dk/affaldssortering](http://www.kk.dk/affaldssortering).

## Andele

Andelsboligforeningen har i alt 72 andele fra 47,6 til 141,8 m<sup>2</sup>. Hertil kommer et erhvervslejemål, vaskeriet og bestyrelseslokalet.

## Andelsbevis

Andelshavers bevis på, at personen ejer en andel i foreningen, og derved har brugsret til en lejlighed i foreningen. Er forudsætning for at andelen kan overdrages.

Er andelsbeviset bortkommet, koster det ca. 500 kr. at få udfærdiget et nyt.

## Andelskrone

Andelskronen beregnes ved at tage andelsboligforeningens aktiver (udgøres hovedsageligt af ejendommens værdi) fratrukket foreningens gæld. Andelskronen fastsættes på generalforsamlingen. Generalforsamlingen har p.t. valgt at henlægge en del af egenkapitalen som reserve, så andelskronen er mindre end foreningens egenkapital.

## Arbejdsdage

Typisk tre dage om året hvor vi i udvalgte weekender mødes for at få gjort noget ved ejendommen. Det er samtidig en god lejlighed til at lære sine naboer at kende. Hver andel skal deltage mindst én dag. Manglende deltagelse koster 750 kr.

## Badet

I vaskeriet. Varmt vand koster 6 kr. for 6 minutter, der betales med vaskebrikken ved betalingsmodulet i tørretumbler-rummet. Badet kan ikke bookes. Når du er færdig, så tør vandet af væggene, skrab gulvet, rens riste for hår og andet affald, træk badeforhænget for og lad døren stå åben. Du må ikke farve hår i baderummet, og badet er kun til beboere, ikke til hunde. Husk at slukke lyset og lukke for vandet, når du er færdig.

Se også *Vaskeri*.

## Barne- og klapvogne

En-to barne- eller klapvogne kan placeres ved siden af hovedtrappen i stuen i hver opgang. Ellers henvises til nr. 9 og nr. 11 hvor der er et særligt rum til barne-/klapvogne bag hovedtrappen i stuen.

Der er desuden indrettet et særligt rum ud for vaskeriet med adgang fra vejen (nr. 9). Rummet er kun for familier med småbørn, dvs. kun til barnevogne og klapvogne. Al anden opmagasinering vil blive fjernet uden varsel. Der kan købes en nøgle ved at skrive til [peterfabergsgade519@gmail.com](mailto:peterfabergsgade519@gmail.com).

## Bestyrelsen

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis fem medlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

Kontakt bestyrelsen med spørgsmål eller kommentarer ved at skrive en e-mail til [peterfabergsgade519@gmail.com](mailto:peterfabergsgade519@gmail.com). Hvis det drejer sig om fx ombygninger eller større reparationer, tager bestyrelsen gerne et møde med dig. Møderne vil som udgangspunkt være torsdage kl. 19.30 i foreningens lokaler i nr. 5, st. th. Husk altid at angive e-mailadresse og telefonnummer, så bestyrelsen let kan komme i kontakt med dig.

Bestyrelsesmailen tjekkes cirka én gang ugentligt. Kontakt kun bestyrelsesmedlemmerne telefonisk i hastetilfælde.

## Bestyrelsesmødereferater

- kan ses på [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk).

## Cykler

Placeres i cykelskurene i gården eller i stativerne på gaden - ikke i mellemgange eller op ad mure. Har du flere cykler, der i en periode ikke er i brug, bedes du opbevare dem i dit kælderrum eller i kælderen i nr. 5 i rummet med det forsænkede loft længst inde. En gang om året ryddes cykelskurene for gamle 'cykellig'.

## Cykelpumpe

Der er en automatisk cykelpumpe i mellemgangen ved nr. 5. Brug den kun i dagtimerne af hensyn til naboerne.

## Døre (lejligheds- og køkkendør)

Dørskilt: Der må intet skrives på dørene eller sættes noget op på dørene, bortset fra det dørskilt, som foreningen har monteret. Du kan skrive navnene på lejlighedens beboere på med en POSCA-tuschpen (0,7 mm), som lånes af bestyrelsen eller viceværten.

Vedligeholdelse: Dørene er foreningens ejendom, og den udvendige vedligeholdelse står foreningen for. Vi forventer dog, at alle passer godt på dørene, især ved ud- og indflytning. Bliver en dør skadet eller ramponeret, vil bestyrelsen sørge for, at den bliver repareret og malet - for andelshaverens regning.

Du har lov til at male dørene indvendigt, MEN det skal gøres, så de fremstår som malet af en professionel. Farven skal være brækket hvid - og sørg for at gummilisten ikke får maling. Ved overdragelse bliver det noteret, og ved ringe udførelse forlanger vi maling af en professionel - betalt af andelshaveren.

Gummiliste på dørene: For at dørene kan lukke tæt, både af hensyn til energiforbrug og støj, er der sat en gummiliste i karmen. Hold den smidig, så den virker efter hensigten, ved at give den flydende silikone en gang eller to om året. Du kan købe en lille flaske med en børste i hættten, så tager det fem minutter at udføre det. Der skal et fint tyndt lag på. Det er det samme, du gerne skulle gøre med gummilisterne i vinduerne - og den kan med fordel også bruges på gummilisten i dit køleskab og fryser.

Løst håndtag: Det er nemt at stramme håndtaget, se video på [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk).

## El-installationer

Ved alle vurderinger/overdragelser siden 1993 har vores elektriker gennemgået installationerne i lejlighederne for fejl og mangler. Ved hver ny overdragelse skal elektrikerens ind og kontrollere, at installationerne stadig er i orden og lovlige.

Foreningen betaler el-synet, hvis lejlighedens installationer er 100 procent i orden. Er der kun mindre ting i vejen, som ikke er til fare for lejlighedens beboere eller ejendommen, vil foreningen betale den del af el-synet, som vedrører registreringen. Resten, dvs. arbejds løn til at få bragt lejlighedens el op til lovgivningskravet, betales af fraflyttende andelshaver. Er der større el-arbejder i forbindelse med el-synet, er det vurderingsmanden, der suverænt bestemmer, hvor meget der er forbedring, og hvor meget der er lovliggørelse.

Skal du have lavet el-arbejde, bør du hyre enten foreningens elektriker eller en anden autoriseret elektriker, så du kan fremvise en faktura fra et momsregistreret firma.

## Energimærkning

Andelsboligforeningen har fået foretaget energimærkning i september 2010. På en skala fra A (lavenergi-nybyggeri) til G (eksisterende byggeri med højt energiforbrug) har vi fået energimærke C, som gives til eksisterende byggeri med lavt energiforbrug. Find rapporten på [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk).

## Facebook

Bliv medlem af den lukkede Facebook-gruppe: "[Peter Fabers Gade 5-19 beboerside](#)", hvor du kan skrive med dine naboer, hvis du har forslag til aktiviteter eller nyttige beskeder. Siden er ikke kontaktforum til bestyrelsen.

## Fester

Giv naboerne besked, hvis du skal holde fest. Gerne med et opslag i egen og tilstødende opgang og evt. i [Facebook-gruppen](#).

## Forandringer i lejligheden

*Se Ombygning.*

## Fremleje

Du må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre, dog er du efter at have beboet andelslejligheden i mindst 1 år berettiget til at fremleje eller låne din bolig med bestyrelsens tilladelse. Den gives kun, når du er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på maksimalt 2 år. Fremlejer kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis du har haft din lejlighed fremlejet, skal du bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, der skal være af minimum 6 måneders varighed.

*Se også Udlejning af værelse, foreningens vedtægter § 11, Lejelovens almindelige regler samt [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk).*

## Fugt

Forebyg fugt i lejligheden ved daglig udluftning i ca. 10 minutter.

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes én gang om året inden 1. april.

*Se foreningens vedtægter §§ 18-19.*

## Gårdhaveforening

Typisk nedsættes der en gårdhaveforening på generalforsamlingen, der sørger for planterne i gården og på gaden hen over sommeren.

## Haneandele

Viser hvor stor en del af det samlede vandforbrug, du skal betale. Af varmeregnskabet fremgår det, hvor mange haneandele, du betaler for.

- En lejlighed uden bad = 2 haneandele
- En lejlighed med bad = 5 haneandele

Det er dit ansvar, at du betaler for det rigtige antal haneandele.

*Se også Vand og Vandspild.*

## Hjemmeside

På foreningens hjemmeside [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk) kan du finde megen nyttig information, fx husorden og vedtægter, procedurer ved salg, fremleje af lejlighed, udleje af værelse, ombygninger, finde kontaktinfo til håndværkere, bestyrelsesreferater og bestyrelsen, skrive til viceværten, tidligere regnskaber, beretninger og generalforsamlingsreferater, andele til salg m.v.

## Husdyr

Mindre hunde og katte er tilladt, hvis de ikke er til gene for andre beboere, dvs. fx hunde skal føres i snor i gården, du skal gøre rent efter dem, og de må ikke larme i lejligheden eller på foreningens arealer. Hverken gården eller diverse kældre er hunde-/kattetoilet.

*Se foreningens vedtægter og husorden.*

## Husleje

Forfalder hver d. 1. i måneden. Ved for sen indbetaling pålægges et gebyr.

## Håndværkere

I akutte tilfælde, hvor der er sket skade på en lejlighed, kan en beboer selv tilkalde en af foreningens håndværkere. Bestyrelsen skal straks underrettes herom og gøres bekendt med skadens omfang.

*Se liste over foreningens tilknyttede håndværkere på [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk).*

## Indbrud

Hjælp med at minimere risikoen for indbrud:

- Mellemgangsporte må ikke stå åbent. Luk med riglen (palen) både foroven og forneden.
- Hvis du ser nogen i gården, du ikke kender, så spørg hvem de er og hvad de laver.
- Sørg for at dine værdifulde sager ikke kan ses direkte udefra.
- Sørg for at holde vinduer lukket, når du ikke er hjemme. Luk vinduer med både hasper og udskyderstang.
- Hvis du konstaterer indbrud, skal du underrette bestyrelsen, så vi kan få en håndværker ud og sikre lejligheden.
- Luk altid porten. Det er især vigtigt at få lukket begge rigler (paler), hvis du har haft sidedøren åben. Hvis ikke de er lukket både foroven og i bunden, kan man presse døren op
- Luk aldrig folk ind i opgangene, som du ikke kender. Personer der skal have adgang (pakkepost, naboer, politi etc.), har alle en nøgle til vores Bekey-system.
- Møder du folk i gården eller i opgangen du ikke har set før, opfordrer vi til du hilser på dem, og spørger hvem de besøger.
- Hvis du oplever "noget mistænkeligt" eller møder en dør eller port, som ikke lukker ordentligt, hører bestyrelsen gerne fra dig.

*Se mere på [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk).*

## Indstillingsret

*Se foreningens vedtægter, specielt § 7 og § 13.*

## Intern venteliste

Optagelse på den interne venteliste sker automatisk pr. den dato andelshaveren overtager en lejlighed i andelsboligforeningen. Ved internt bytte gælder datoen for den sidst overtagne lejlighed. Indtil den hidtidige venteliste, hvor andelshavere indtil 2008 kunne blive skrevet op, er afviklet, vil de, der er optaget efter de gamle regler, komme før dem, som er optaget efter de nye. Det medlem, der har stået længst på listen, har første ret til at overtage en udbudt lejlighed.

Lejligheder udbydes ifølge vores indstillingsregler i denne prioritet: 1. andelshavere (som nævnt ovenfor), 2. sælgers egen indstillingsret, 3. ekstern venteliste (p.t. sat i bero), 4. evt. sammenlægning (se Sammenlægninger) og 5. andre.



## Internet (Fiberby)

Fiberby tilbyder 100/100 Mbit/s i foreningen. Ønsker du ikke at benytte Fiberby, skal du ikke gøre yderligere og bare vælge det alm. telefonstik. Ønsker du Fiberby, kan du tilmelde dig ved at sætte din router i det grønne stik og følger anvisningerne i browservinduet. Udgiften bliver opkrævet over huslejen.

Se også vejledningen på [www.fiberby.dk](http://www.fiberby.dk).

## Kabel-tv

Alle lejligheder er tilsluttet YouSee kabel-tv. Hvis du ønsker at forandre dit abonnement, er det en sag mellem dig og YouSee. Abonnementet indgår ikke i en eventuel overdragelse, heller ikke som løsøre. Forandring af installationer, der vedrører ejendommen, kan kun ske med bestyrelsens samtykke.

## Kælderrum

Ved indflytning tildeles du et kælderrum, som du er ansvarlig for. Er ikke opbevaringsplads for gammelt ragelse; det er storskraldrummet til! Det er ikke tilladt at stille noget udenfor dit kælderrum. Sørg selv for en hængelås til dit kælderrum.

## Maling af kobberrør

Hvis du ønsker at male kobberrørene til radiatorerne, vil vi, efter råd fra en professionel maler, foreslå følgende:

1. Afvask rørene i mildt sulfovand eller grundrens, fx Flüggers.
2. Vask efter i rent vand
3. Mal rørene med en olie- eller vandbaseret grunder.
4. Mal rørene med olie- eller vandbaseret maling. Det er bedst at male om sommeren, hvor rørene er kolde.

Ønsker du samme farve som radiatorerne, skal du hos farvehandleren bestille farven RAL 9002.

## Maling af vinduer i lejligheden

Se *Vinduer*.

## Mellemgange

Skal holdes fuldstændigt frie, for at brandvæsnet stiger kan komme igennem i tilfælde af brand.

I mellemgangen ved nr. 5 står 'Parkering forbudt'-skilte som kan benyttes af andelshavere, der skal flytte ud og ind. Skiltene skal sættes tilbage i mellemgang nr. 5, når du er færdig med at bruge dem.

## Navneskilte

Giv bestyrelsen besked, så bliver navnet på din postkasse og dørtelefon skiftet. Det er ikke tilladt selv at sætte navne på postkassen.

Vedrørende navneskilt på lejlighedsdøren: Se *Døre*.

## Nøgler

Til hver lejlighed hører to nummererede systemnøgler og tre nøgler til lejligheden. Systemnøgler kan købes hos bestyrelsen for 186 kr. Det er forbudt at bruge andre nøgler end autoriserede MEDECO-nøgler fordi uautoriserede nøgler ødelægger låsecylindrene, og fordi systemet er kopisikret så vi ved hvor mange nøgler, der er i omløb.

Foreningen har ikke reservenøgler til lejlighedsdørene. Er dine nøgler bortkommet, skal du selv bestille en låsesmed. Udskiftes låsen, skal den være af samme type som den hidtidige, dvs. en 6-stiftet RUKO-lås.

Se også *Postkasser og Indbrud*.



## Ombygning

Du er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Bestyrelsen skal godkende enhver ombygning i din lejlighed, inden du går i gang. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

En byggetilladelse kræver desuden en fuldmagt, der udstedes af bestyrelsen. En fuldmagt underskrives af bestyrelsen ved førstkommande bestyrelsesmøde, så kontakt bestyrelsen i god tid og fortæl om dine planer.

Bestyrelsen kan ved alle byggearbejder kræve, at der føres tilsyn af en byggesagkyndig.

Hvis ovenstående ikke overholdes, kan bestyrelsen kræve ombygningen fjernet og tilbageført til tidligere stand.

Kontakt bestyrelsen, der kan oplyse dig om de nærmere regler og procedurer for ombygninger.

*Se også foreningens vedtægter § 10 og [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk). Her kan du bl.a. finde særskilte retningslinjer for ombygning eller etablering af baderum, som alle skal følge.*

## Opsigelse

Opsigelse af din lejlighed træder først i kraft, når du har alle papirer til lejligheden i orden, dvs. du kan ikke aflevere din skriftlige opsigelse, før alle papirer til lejligheden er i orden. Disse papirer er:

1. Gennemgang af lejlighedens el-installationer ved foreningens elektriker.
2. Eventuelle ibrugtagningstilladelser fra Københavns Kommune, fx nyt bad, brusekabine, forsænkede lofter eller nedrevet væg/nyopsat væg. Eventuel gennemgang af vandinstallationer ved foreningens blikkenslager, hvis du ikke har dokumentation for, at installationerne følger SBI-anvisningerne og er udført af en autoriseret vvs-installatør. Henvend dig først til bestyrelsen.

Når du på din opsigelse har skrevet under på, at alt vedrørende lejligheden er i orden, vil bestyrelsen kontakte vurderingsmanden. Kun skriftlig opsigelse med underskrift og dato er gyldig.

Kontakt bestyrelsen i god tid, hvis du påtænker at sælge din lejlighed, så du kan få nærmere vejledning.

*Se foreningens vedtægter §§ 13-16 og [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk).*

## Overdragelse

Bestyrelsen og administrator udfærdiger de nødvendige papirer. Derefter underskrives papirerne af køber og sælger i overværelse af et bestyrelsesmedlem.

## Pejse/ovne

Pejse og ovne må ikke opsættes i ejendommen.

## Postkasse

Foreningen har ikke reservenøgler til postkasserne, så i tilfælde af bortkomne nøgler skal du selv bestille en låsesmed til at udskifte selve låsen, som skal være af samme type som den gamle, en 5-stiftet RUKO-lås.

*Se også Navneskilte og Reklamer.*

## ProBo (dokumentarkiv m.v.)

Alle andelshavere skal sikre, at de har adgang til [peterfabers.probo.dk](http://peterfabers.probo.dk), hvor foreningens administrator Andelsbo uploader relevante dokumenter om ejendommen m.v. Kontakt Andelsbo for at få adgang.

## Radiatorer

Bør kun males i den oprindelige farve: RAL 9002.

Se også *Maling af kobberrør*.

## Reklamer

Der må ikke ligge aviser, reklamer og andre papirer og flyde i opgangen pga. brandfare.

Smid derfor selv dine papirer ud i papircontainerne i gården. Ønsker du ikke at modtage reklamer og/eller aviser, så afmeld det på [fk.dk/Contact/Forbrugerkontakt](http://fk.dk/Contact/Forbrugerkontakt).

## Rygning

Tag hensyn til dine naboer og deres børn. Du og dine gæster må ikke ryge på for- og bagtrapperne og/eller skodde cigaretter lige uden for dørene, ud af dit vindue eller i sandkassen.

## Sammenlægning af lejligheder

Det er tilladt at sammenlægge lejligheder på samme etage og i samme opgang i nr. 13, 15, 17 og 19, og lejligheder imellem opgange i 13.th.-15.tv og 17.th.-19.tv. kan også sammenlægges (15.th.-17.tv. kan ikke sammenlægges pga. brandmur). Det er kun muligt at købe en lejlighed til sammenlægning, efter den har været udbudt på intern venteliste, fraflyttende har gjort brug af sin indstillingsret og udbudt på ekstern venteliste (p.t. sat i bero).

Se mere på [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk).

## Trappeopgange

Der må intet stilles på hoved- og bagtrapperne både af hensyn til trappevaskerne, og fordi trapperne er flugtveje ved brand. Det er ikke tilladt at hænge plakater, skilte eller noget andet op på væggene.

## Trappelys

Det er strengt forbudt at sætte noget i lyskontakterne for at sikre konstant lys, fordi relæet brænder sammen - et nyt koster ca. 3000 kr.

Hænger en kontakt, dvs. tryk-knappen ikke går tilbage i udgangsposition af sig selv, vil relæet bryde sammen og lyset vil brænde konstant. Forsøg derfor at få kontakten til at gå tilbage til udgangspositionen. Hold øje med, om lyset brænder konstant, selvom kontakten er gået tilbage til udgangsposition. Gør det det, er det relæet, som er brændt sammen og skal skiftes. Kontakt bestyrelsen så hurtigt som muligt på [peterfabersgade519@gmail.com](mailto:peterfabersgade519@gmail.com). Bestyrelsen tager kontakt til elektrikereren.

Vi vil også gerne vide om kontakter hænger, så vi kan skifte dem, før relæet brænder sammen. Det er billigere for foreningen.

## Trappevask

Hovedtrapperne vaskes én gang ugentligt, men støvsug selv din måtte. Bagtrappen vaskes én gang om måneden.

## Udlejning af værelse

Hvis du ønsker at udleje en del af din lejlighed, skal du altid oprette en lejekontrakt med lejeren, og lejeren kan ikke flytte ind, før bestyrelsen har godkendt lejekontrakten. Du kan maksimalt udleje det antal værelser lejligheden består af minus et, som du selv bebor, og der kan ikke bo flere personer i lejligheden end antallet af beboelsesrum. Du kan maksimalt udleje et år ad gangen, men der er mulighed for forlængelse. Bestyrelsen accepterer ikke udleje af en del af lejligheden, når du har opsagt din lejlighed.

Det er ikke tilladt at drive erhvervsudlejning ved fx at udleje din lejlighed eller dele deraf på Airbnb.

Se [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk), hvor du også finder standardlejekontrakten 'Typeformular A', der bruges.

## Vand

Koldt og varmt vand til opvask m.v. bør bruges med omtanke, så vi undgår vandspild og deraf følgende huslejestigninger. Brug fx balje til opvask, sluk for vandet, mens du sæber dig ind, og lad ikke vandet løbe, mens du børster tænder.

*Se også Vandspild og Haneandele.*

## Vandspild

Sørg for at dine vandhaner og toilet hverken drypper eller løber. Det kan blive til mange penge for foreningen.

Hovedreglen er: Vandspild skal meldes til bestyrelsen så snart det opdages.

Hvis dit toilet løber eller dit blandingsbatteri drypper, eller hvis du kan høre, at der vedvarende løber vand i faldstammen, så kontakt bestyrelsen og oplys også dit telefonnummer. Bestyrelsen vil så kontakte foreningens blikkenslager, som vil aftale en tid med dig.

Det er kun i de tilfælde, hvor du selv henvender dig, at foreningen betaler. I alle andre tilfælde er det dig selv, der kommer til at betale, fx hvor det opdages af håndværkere, ved en vurdering eller af andre beboere.

## Varme

Hver måned betales et beløb til a conto varme. Fjernvarmeregnskabet opgøres én gang årligt, hvor hver enkelt andel får at vide, hvad de har til gode eller skylder. Vi har ikke individuelle varmemålere, så udgiften fordeles i henhold til kvadratmeterne (varme står for 75 procent af udgifterne) og antallet af haneandele i lejligheden (vand står for 25 procent af udgifterne).

## Varmeproblemer

1. Hvis det kun er én radiator i lejligheden der er kold, er det sandsynligvis den, der er noget galt med. Kontakt bestyrelsen. Men det kan også være hele opgangen, så...
2. Du forhører dig hos andre andelshavere i opgangen, om de også har problemer med varmen på den streng, hvor din radiator var kold. Har de det, er det sandsynligvis et problem i kælderen. Kontakt bestyrelsen.
3. Er flere radiatorer i lejligheden kolde, er det sikkert hele anlægget, og så vil bestyrelsen sikkert også have følt det.
4. Husk at tjekke, om der er åbent for returventilen, og om termostaten virker.

## Vaskemaskiner

Hvis du ønsker vaskemaskine i din lejlighed, skal den tilsluttes af et autoriseret vvs-firma, og der skal opsættes en stikkontakt med jord af en autoriseret elektriker. Står vaskemaskinen i et rum, der ikke er vådrumssikret (f.eks. køkkenet), skal der være drypbakke under vaskemaskinen.

Visse byggemarkeder sælger vaskemaskiner, der ikke kræver fast tilslutning, dvs. man kan sætte dem på vandhanen i køkkenet/badeværelset, og man kan lægge afløbet i køkken-/håndvasken. Disse er ikke lovlige.

Har du en opvaskemaskine, skal den have drypbakke.

## Vaskeri

Andelsforeningen har et fællesvaskeri med bad i nr. 9 st., som du kan komme til via bagtrappen til nr. 9. Der er to vaskemaskiner, en tørretumbler og bad.

Vaskemaskinerne kan benyttes kl. 6-21 og tørretumbleren kl. 6-22. Badet kan benyttes hele døgnet.

Reserver en tid på [www.e-vaskeri.dk](http://www.e-vaskeri.dk) eller ved brug af touchskærmen, der er monteret på væggen i lokalet ved tørretumbleren.

Hvis maskinerne ikke er reserveret, kan de frit benyttes.

Reservationer: Hvis du har reserveret en tid, vil vaskemaskinerne ikke kunne benyttes af andre i dette tidsrum. Reservationer kan afbestilles op til 10 minutter, før vasketiden begynder. Benytter du ikke din reservation senest

10 minutter efter den bestilte tid, vil reservationen blive frigivet, og du vil blive opkrævet et gebyr på 15 kr. pr. reservation.

#### Priser:

Baderum: 6 kr. pr. 6 minutter.

Vaskemaskiner: Vask 18 kr., dog 21 kr. for kogevaske. Forvask er gratis. Beløbene er inklusiv svanemærket, allergivenligt og parfumefrit vaskemiddel og evt. skyllemiddel; det er ikke tilladt selv at tilføje vaske- og skyllemiddel.

Tørretumbler: 10 kr pr. 20 minutter.

Mister du din vaskebrik, skal du spærre den på [www.e-vaskeri.dk](http://www.e-vaskeri.dk). En ny vaskebrik koster 100 kr. og bestilles ved at kontakte Andelsbo og oplyse navn og lejlighedsnummer.

Der må ikke tørres tøj i vaskeriet pga. forhøjet fugtighed og risiko for svamp.

Vaskeriet og badet rengøres to gange ugentligt.

Se også Badet. Se vejledning for brug af vaskemaskinerne på [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk).

## **Vedligeholdelse af din lejlighed**

*Se foreningens vedtægter § 9.*

### **Vedtægter og husorden**

- udleveres ved overdragelsen. I disse står en masse nyttigt i tilfælde af salg af andel, bl.a. alt om indstillingsret til andele. Bør læses grundigt! De ligger på [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk). Ændringer kan kun foretages ved kvalificeret stemmeflertal. Se § 19.

### **Viceværtten**

Andelsboligforeningen har ansat en vicevært, der gennemgår ejendommen mindst en gang om ugen, men ind imellem kan det være nødvendigt at give besked til ham, fx hvis en pære er gået, en dør binder eller du skal have skiftet navneskiltet. Giv besked ved at skrive til [peterfabersgade519@gmail.com](mailto:peterfabersgade519@gmail.com). Mail tjekkes ca. én gang ugentligt.

Viceværtens opgaver omfatter bl.a. fejning i gården, snerydning og saltning i gården. Derimod har Københavns Kommune ansvaret for at holde fortovet rent.

### **Vinduer i lejligheden**

Gummilisterne vedligeholdes med silikonestift/spray for, at de ikke skal blive stive. Hængsler smøres med syrefri olie. Glideskinner rengøres og smøres med olie, inden du lukker vinduet helt op. Desuden er det meget vigtigt, at den lille tap, som gør at det midterste vindue kan drejes rundt, får olie, inden vinduet lukkes op. Din manglende vedligeholdelse af de mekaniske dele vil betyde en ekstraregning ved fraflytning; muligvis udskiftning af vendebeslaget i midtervinduet, hvis det er ødelagt. Ved manglende vedligehold, gives der fradrag for dette i vurderingen ved et salg.

Det er foreningens ansvar at få skiftet punkterede ruder. Hvis dine vinduer er duggede i midten, så giv bestyrelsen besked og anfør navn, adresse og mobilnr.

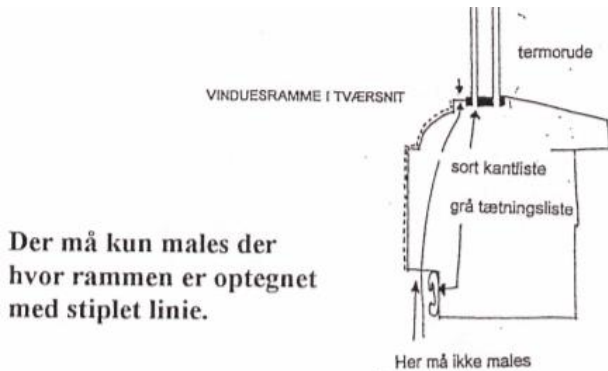
Du må gerne male vinduerne på indersiden, men kun ved at følge bestyrelsens anvisninger. Er malearbejdet ikke gjort ordentligt, kan du imødesee en ekstraregning ved fraflytning. Følg nedenstående fremgangsmåde:

#### Materialer:

- Flügger Grundrens og svamp eller klud til rengøring.
- Maling: Let brækket hvid eller råhvid.
- Pensel: Rund korthåret er bedst.

### Fremgangsmåde:

1. Alle hasper og stormkroge skrues af og renses i grundrens (læg dem i blød 2-3 timer og skyl dem rene.)
2. Træværket renses i grundrens. Vask derefter af i rent vand. Træet skal være tørt, før der kan males.
3. Det er kun den synlige del af vinduesrammen, der vender ind mod lejligheden, som skal males.
4. Det er forbudt at male kanten, hvorpå de grå tætningslister sidder, og du må heller ikke male den sorte gummiliste, som sidder mellem ruden og karmen.
5. Til sidst skrues hasper og stormkroge i igen.



### **Vurdering af lejlighed**

Inden en lejlighed kan overdrages, skal en af bestyrelsen godkendt vurderingsmand godkende sælgers opstilling af de forbedringer, der er foretaget i lejligheden. (Se [www.peterfabersgade.dk](http://www.peterfabersgade.dk) for en detaljeret gennemgang af overdragelsesproceduren ved salg.) En vurdering koster 4500 kr. (2018-pris), og hele udgiften betales af sælger.

Vurderingen gælder i seks måneder. Hvis andelslejligheden sælges efter mere end seks måneder, skal vurderingsmanden tilkaldes for at bekræfte sin vurdering. Hvis der ikke er lavet noget om siden 1. vurdering, koster 2. gang kun ca. 1000 kr.

Foreningen benytter bygningsingeniør Flemming Lind Larsen, Larsen & Søndergaard Byggerådgivning A/S, H.C. Ørsteds Vej 33, 1879 Frederiksberg C, tlf. 33 24 34 70, e-mail [fl@ls-b.dk](mailto:fl@ls-b.dk), [www.ls-b.dk](http://www.ls-b.dk)

### **Husk...**

- Jo bedre du passer på foreningens ejendom og fællesinstallationer
- jo glidere bliver alle de andre, der bor her og skal benytte dem efter dig
- jo færre udgifter får foreningen til reparationer
- jo billigere bliver det at bo her for dig



*Sporvogne Nørrebrogade ved Kapelvej og Peter Fabers Gade (vejen til højre forrest i billedet). Det Rene Glas hed dengang Jørgensens Beværtning. Udateret foto. Kilde: vognstyrer.dk*



*Trafikmylder i Nørrebrogade formentlig midt i 1960'erne. Den gule mur til Assistens Kirkegård kan anes til højre, og til venstre bag sporvejen går Peter Fabers Gade. Foto: Torben Liebst*