



VELKOMMEN



A/B LEJREN

Indhold.

Administrator.....	side 4
Andelsbevis.....	side 6
Bestyrelsen kontortid.....	side 4
Beboerhus kontortid.....	side 4
Beboerhus udlejning.....	side 7
Boligafgift.....	side 6
Byggetilladelse.....	side 14
Bytning.....	side 16
Eksklusion.....	side 7
El og VVS.....	side 15
El-affald.....	side 9
Gebyr for ikke at oplyse mail til kommunikation med bestyrelse og administrator.....	side 18
Haveaffald.....	side 9
Husholdningsaffald.....	side 8
Husorden.....	side 5
Miljøfarligt affald.....	side 10
Obs Obs: affald.....	side 10
Ombygninger.....	side 13
Opslag.....	side 7
Rotter og mus.....	side 11
Salg.....	side 17
Storskrald.....	side 9
Tilbygninger.....	side 13
Vicevært.....	side 4
Velkommen.....	side 3
Ventelister.....	side 12

Velkommen

Du/I bydes hermed rigtig hjertelig velkommen til A/B Lejren.

Andelsboligforeningen blev stiftet i 1999, og består af 74 ikke sammenhængende træhuse. De 60 ligger i henholdsvis Pilestykket og Ellestykket. De sidste 14 ligger på den anden side af banen i Følager.

I denne informationsmappe har vi forsøgt at samle de ordensregler og praktiske oplysninger, der kan være med til, at vi i fællesskab kan bevare A/B Lejren som et rart og trygt sted at bo.

For såvel andelshavere som lejere er det foreningens driftsudgifter, der er bestemmende for, hvor meget vi skal betale for at bo i vores huse. Det må derfor være i alles interesse, at vi undgår at skulle afholde unødige udgifter.



BESTYRELSEN – KONTORTID:

Sidste mandag i hver måned: Kl. 18.00 – 18.30
(Al personlig henvendelse kun i dette tidsrum)

Telefonisk henvendelse: 61 28 67 06
(samme tidsrum som ovenstående)

Skriftlig henvendelse: Postkassen v/beboerhus
Pilestykket 7B

E-mail adresse til bestyrelsen: ablejren@gmail.com
E-mail adresse til Dorte Langtoft: dortelangtoft@gmail.com

VICEVÆRT:

Telefon 2033 4956

Telefontid mandag – torsdag kl. 07.00 – 14.00
Fredag kl. 07.00 – 11.00

BEBOERHUS UDLEJNING:

Telefontid: torsdag kl. 17.00 – 19.00
E-mail: lejren7b@gmail.com
Tlf.: 22217938 / 23959992

ADMINISTRATOR:

InteQ Ejendomsadministration
Islands Brygge 48, 3. th.
2300 København S

Mobil: 23 27 63 79
Email: low@inteq.dk



HUSORDEN: AB LEJREN

Under henvisning til vedtægternes § 10.1. er følgende husorden gældende:

1. Det påhviler samtlige beboere og personer, som opholder sig på ejendommen at optræde med størst muligt hensyn til de øvrige beboere.
2. Der må holdes hund og kat i ejendommen. Det er i øvrigt en betingelse for hold af hund, at denne/disse ikke er til gene for naboer og andre i AB Lejren og på en sådan måde, at det ikke er til gene for andre med gøen og/eller lugtgener. Det er også hundeejers ansvar at opsamle hundens efterladenskaber ligegyldig hvor, de er beliggende. Hunde skal altid føres i snor på AB Lejrens område.
Hvis dette ikke overholdes og flere beboere i AB Lejren klager herover, vil det kunne føre til eksklusion af den forurettende part.
3. Husholdningsaffald skal anbringes i ejendommens affaldscontainere. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation eller storskrald, skal fjernes af beboeren for egen regning og ved egen foranstaltning.
4. Der må under ingen omstændigheder stå biler, campingvogne, traktorer, trailere eller lignende uden nummerplader på veje og stier. Der må ligeledes heller ikke stå campingvogne, beboelsesvogne, både og lignende med nummerplader på veje og stier.

Hvis man har campingvogne/beboelsesvogne i egen have, skal de følge gældende regler, som er 7 meter fra nabofacade og 5 meter fra nabogavl.

Vedtaget på den ordinære generalforsamling den 13.05.2019:

Der er fortsat problemer med at enkelte beboere henstiller biler uden nummerplader, campingvogne, trailere o.l. ved egne huse. Dette er i strid med husordenens § 4. Såfremt påbud om at fjerne disse ikke bliver overholdt, kan bestyrelsen idømme den beboer, som ikke overholder husordenen herom, en bøde på kr 500,- pr uge. Bøden kan opkræves fra begyndelsen af 3 uge efter påbud om fjernelse af objekter er modtaget fra bestyrelsen. Manglende betaling heraf kan medføre eksklusion af AB Lejren. Alternativt kan bestyrelsen vælge at fjerne objekterne for beboerens regning.

Sidst nævnte tiltag kan tidligst bringes i anvendelse 3 uger efter påbud om fjernelse er modtaget fra bestyrelsen.

5. Der må ikke køres med eller parkeres store tunge køretøjer på stierne.
6. Der skal være træhegn eller hæk omkring huse og haver mod veje og stier. Hegn eller hæk må højst være 2 meter højt, og hegn skal males rød/hvidt eller kan være i naturtræ. Hvis der opsættes hegn i egen have, skal dette opsættes mindst 1 m fra nabofacade og må højst være 1,65 m højt.
7. Hække og hegn skal jævnligt vedligeholdes. Hække skal klippes inden Skt. Hans.
8. Alle skal hver især sørge for, at der ikke roder uden for deres grund.
9. Hvis beboere i AB Lejren vil rode inde i deres egne haver, skal de sørge for, at det ikke kan ses af de omkringboende, og dermed ikke er til gene for naboer eller andre i AB Lejren.
10. Der skal søges skriftlig tilladelse til opførelse af eller ændring af udbygninger og tilbygninger, badeværelser og køkkener samt husenes indre/ydre indretning.
11. Alle huse skal være malet røde med hvide vinduer og røde eller hvide døre, eller døre i naturtræ, samt sort tagpap. Det samme gælder alle til- og udbygninger.
12. Beboeren står selv for indvendig og udvendig vedligeholdelse. Der udleveres maling til udvendig vedligeholdelse hvert 4. år. Der udleveres 3 røde og 1 hvid spand maling pr. hus. Hvis der er brug for mere maling evt. til hegn og tilbygninger kan dette købes hos Viceværten til 435,00 kr. for 5 liter.
13. Hvis der i en husstand ikke er forbrug af gas, vil forsyningsselskabet komme og afskære dit gas-stik til dit hus. Dette koster ca. 10.000 kr., og det er andelshaver selv, som skal betale for dette.
14. Henvendelser vedrørende ejendommens forhold skal ske til andelsboligforeningens bestyrelse. Bestyrelsen må kun kontaktes ved skriftlig henvendelse eller ved personlig henvendelse i bestyrelsens træffetid.

ANDELSBEVIS

Andelshavere modtager ved erhvervelse af et hus et andelsbevis, evt. med påtegninger. Andelsbeviset bør opbevares omhyggeligt.

BOLIGAFGIFT

Andelshavere betaler en månedlig boligafgift, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen hvert år.

Boligafgiften forfalder til betaling den første i hver måned, med sidste rettidige betalingsdag den 4. hverdag i måneden. Ved udsendelse af rykkerbreve for manglende betaling, vil der blive opkrævet et særligt rykkergebyr på kr. 250,- + renter.

Hvis boligafgiften m.v. ikke betales rettidigt, anses boligaftalen for misligholdt, hvilket i sin yderste konsekvens kan medføre eksklusion af andelsboligforeningen, og dermed krav om fraflytning af huset.

EKSKLUSION

Eksklusion af et medlem af andelsboligforeningen er ensbetydende med, at pågældende skal fraflytte sin bolig.

Grov misligholdelse af boligaftalen, dvs. hvis boligafgiften m.v. ikke er betalt til forfald tidspunktet, kan medføre eksklusion. Også hensynsløs optræden til gene for andre beboere, grov misligholdelse af husordenen, samt grov forsømmelse af sin vedligeholdelsespligt kan medføre eksklusion.

OPSLAG

Der forefindes 5 tavler, hvor meddelelser til beboerne vil blive opsat. Tavlerne er opsat på følgende huse:

Pilestykket nummer 14

Ellestykket nummer 2 og 24

Følager skralderum 19U
Pilestykket i skralderum



BEBOERHUS

Vi har et beboerhus, beliggende Pilestykket 7B.

Dette kan lejes af andelshavere og lejere til fester, arrangementer og begravelser. Ved bestilling betales et depositum på 1.500 kr. Ved nøgleudlevering betales den endelige leje som pt. udgør 1.500 kr. inkl. rengøring.

Ved begravelser betales der ikke leje, men 500 kr. for rengøring + 200 kr. i depositum. Depositummet tilbagebetales efter endt udlejning, modregnet eventuelle erstatninger.

Depositum skal betales senest 2 mdr. før leje dato. Betaling skal ske via mobil pay på 22 21 79 38. Husk at angive lejedato i kommentar linjen.

E-mail: lejren7b@gmail.com



HUSHOLDNINGSAFFALD.

Der forefindes 2 skralderum med affaldsbeholdere.:

Pilestykket 7C
Følager 19U

Disse beholdere er kun beregnet til husholdningsaffald. Affaldet skal samles i lukkede affaldsposer inden det smides i beholderne. Dette for at forhindre lugtgener, specielt for de omkringboende. Affaldet må **ikke** sættes ved siden af beholderne da det tiltrækker rotter. Glascontainere, papcontainere, elektronik containere, metalcontainere, hårdplastcontainere og mad/miljøcontainere forefindes.



EL-AFFALD

Kasserede hårde hvidevarer skal afleveres på genbrugsstationen:

Kulbanevej:

Åbningstider:	hverdage	10.00 – 18.00
	Weekend & helligdag	10.00 – 17.00



STORSKRALD.

Ca. hver 3. måned eller efter behov bliver der bestilt containere til storskrald. Opslag vil blive opsat på tavlerne.

Containerne bliver stående 2 dage, før de returneres igen.

Vi skal understrege, at de er beregnet til almindeligt indbo. Der må derfor ikke kastes mursten, jord, asfalt, sten og el artikler som tv, PC, køleskab m.m. heri. Her må vi henvise til genbrugsstationen på Kulbanevej.



HAVEAFFALD

I perioden april – november kan man komme af med sit haveaffald på pladserne.

Disse er placeret: Ellestykket 38U
 Følager 19U

Haveaffaldet må ikke smides ud i plastsække. Bruger man sække **SKAL** det være papirsække. Store grene skal afkortes til 1 meter, og må maks. være 10 cm i diameter. Overskrides disse mål, skal de smides til storskrald.



MILJØFARLIGT AFFALD

Miljøfarligt affald er f.eks. – maling, neglelak, terpentiner osv.

Dette skal afleveres på Genbrugsstationen på Kulbanevej.



OBS OBS OBS OBS

Alt affald skal kasseres som beskrevet i de foregående afsnit.

Smider/sætter man affaldet på stier og friarealer, vil bestyrelsen bestille afhentning af affaldet. Udgifterne til dette vil blive opkrævet hos andelshaver.

Så tænk dig godt om, når du placerer dit affald, da alt for mange unødige udgifter i sidste ende, vil kunne resultere i en huslejestigning til os alle.



ROTTER og MUS:

Ved rotte- og museplage skal man selv kontakte Viceværten. Vi opfordrer alle til ikke at fodre fugle samt rydde op i have og skure.

Skadedyrsbekæmpelsen tlf. **33 66 58 17**

Mandag – torsdag: 8.00 – 14.00

Fredag: 8.00 - 11.00



VENTELISTEREGLER FOR A/B LEJREN

Der forefindes 2 ventelister i AB Lejren: 1. Intern liste og 2. Ekstern venteliste

Optagelse på de 2 lister sker ved henvendelse til bestyrelsen med navn, tlf.nr og e-mailadresse.

Derefter vil man blive kontaktet på mail ved ledigt hus.

Optagelses dato på listen danner grund til hvilket nummer man har på listen.

Den interne liste har forrang for den eksterne liste.

Det er kun de, som møder op til åbent husarrangementer, der kan komme i betragtning til køb af hus.

Ens nummer på ventelisten kommer før alt andet.

Intern liste

Her kan andelshaver, som ønsker anden bolig, skrive sig op. Når man som andelshaver bliver tilbudt et andet hus, frigiver man derved sit eget hus, som derefter skal tilbydes til dem på ventelisten.

Det er også på denne liste, at andelshavere kan skrive sine børn og forældre op.

Man kan vælge at stå som aktiv eller passiv søgende.

Ekstern liste

På denne liste kan alle blive skrevet op.

Man kan vælge at stå som aktiv eller passiv søgende.

TILBYGNINGER OG OMBYGNINGER I A/B LEJREN

1. Der skal ansøges skriftligt om alt, hvad der ønskes bygget af tilbygninger, ombygninger, halvtage, skure og overdækkede terrasser, samt bærende konstruktioner. Ansøgning afleveres til bestyrelsen. Bestyrelsen gennemgår ansøgningen. Derefter sender ansøger den til Byggeri og Bolig.

ALLE ANSØGNINGER SKAL GÅ GENNEM BESTYRELSEN.

2. Alle tilbygninger skal fremstå i træ, og i farverne svenskrød og hvid. (ikke gasbeton eller mursten).
3. Nye vinduer skal være topstyrede som eksisterende eller bondehusvinduer. I tilbygningers facader mod nabos have, må der ikke isættes vinduer større end i eksisterende hus. I gavle og facader mod sti og vej, må der isættes vinduer, dog ikke større end i eksisterende hus. Vender gavl eller facade mod nabos have, skal dette ske ved nabohøring i samarbejde med bestyrelsen.
4. Veluxvinduer og ovenlysvinduer må monteres i tagflader i både tilbygning og eksisterende hus.
5. Terrassedøre og glasfacade må kun monteres i facade mod egen have.
6. Gulve i tilbygninger kan laves som bjælkelag eller med støbt betondæk.
7. Alle tagbelægninger skal være sort tagpap. Undtaget herfra er halvtage og skure.
8. Ingen huse må være højere end husene Pile 22 og 37, højst 5,40 m.
9. Ingen taghældninger må overstige eksisterende (22 gr.)
10. Tagrender skal være som på eksisterende hus: Nr. 11 – farve Granit.
11. Tilbygninger skal holdes 1 m fra naturligt skel, hvor gavle vender mod hinanden.

12. Der må ikke bygges tættere end 7 m til naboens facader og 1 m til naturligt skel fra gavl. (Naturligt skel skal måles mellem gavle til midt)
Hvis nabohus eller skur er tættere end 5 m, skal gavl laves som BD 60.
13. Nedtagning af hele skorstenen skal der ikke søges om byggetilladelse til, men en skriftlig ansøgning skal afleveres til bestyrelsen, som herefter giver tilladelsen. Der skal ikke udføres en skorstensattrap, men hullet i taget skal efterfølgende lukkes.
14. Det påhviler andelshaveren at tegne entreprise allrisk forsikring inden byggestart på bestyrelsens anmodning.
15. Der skal fremvises/dokumenteres tilladelser til ændringer af hovedhus, samt tilbygninger/ombygninger. Dette kan være i form af billeddokumentation. Når det drejer sig om åbning til kip, skal der fremvises en beregning.
16. Ansøger forpligter sig til at sætte sig ind i AB Lejrens regler for om- og tilbygninger.

ANSØGNINGEN TIL BYGGETILLADELSE.

1. Udfærdigelse af skriftlig ansøgning, med en beskrivelse af byggeriets omfang.
2. Udfærdigelse af tegninger:
 - A. Situationsplan: Min.1:500. Byggeriets placering på grunden i forhold til nabo huses placering
 - B. Grundplan: Min. 1:100. Plan over bygningen
 - C. Facader: Min. 1:100. Afbildning af alle 4 facader
 - D. Snit Min. 1:100. Snit med alle bygningsdetaljer
 - E. Tegninger vedlagt de nødvendige tekniske specifikationer, ingeniørberegninger, tekniske installationer etc.
3. Ansøgningen underskrives af andelshaver. Derefter skal bestyrelsen godkende ansøgningen og udfylde en fuldmagt, som skal vedlægges ansøgningen.

4. Herefter sender ansøger ansøgningen sendes til: Center for bygninger, modtagelse af byggesager, Njalsgade 13, Postboks 416, 1504 København v. Teknik og Miljøforvaltningen og skal sendes via e-mail.
5. Når byggetilladelsen foreligger, kan byggeriet igangsættes. Før byggeriet påbegyndes, skal en kopi af byggetilladelsen afleveres til bestyrelsen.
6. Prisen for byggetilladelsen/anmeldelsen betales af ansøger.



EL og VVS

Beboere må ikke foretage indgreb i ejendommens el- og vvs-installationer. Alle reparationer, forandringer og ny installationer skal udføres af en autoriseret el- og vvs-installatør.



Bytning

Såvel lejere som andelshavere har ret til at bytte lejlighed i overensstemmelse med lejelovens bestemmelser. Der skal være tale om en reel bytning, således at f.eks. trekantbytning ikke er tilladt.

Ved alle bytninger skal bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligge, før bytning aftales. Lejere, som vil bytte, skal være opmærksomme på, at den ny-indflyttede skal optages som medlem af andelsboligforeningen.



Salg

Se § 14 – 20 i vedtægterne.

Procedure ved salg af andel.

1. Andelshaver henvender sig skriftligt til bestyrelsen, og meddeler at man ønsker at flytte. Derefter vil bestyrelsen bestille el- og vvsrapport. Når disse foreligger, vil bestyrelsen bestille vurderingsmand. Et bestyrelsesmedlem skal deltage ved vurderingen.
2. Vurderingsmanden udfærdiger en vurdering af huset både indvendigt og udvendigt, som sendes til sælger, administration og bestyrelse. Sælger skal have alle papirer (fakturaer, regninger, kvitteringer m.v.) vedrørende forbedringer parat, når vurderingen skal finde sted. Er dette ikke tilfældet kan man ikke være sikker på at få forbedringerne godkendt.
3. Ved salg skal man kunne fremvise/dokumentere tilladelser til ændringer af hovedhus samt tilbygninger/ombygninger. Dette kan være i form af billeddokumentation. Når det drejer sig om åbning til kip, skal der ligge en beregning.
4. Der vil blive afholdt et åbent hus, hvor alle på ventelister indkaldes. Ved fremvisning deltager sælger og mindst 1 bestyrelsesmedlem.
Når køber er fundet aftales tid for udfærdigelse af overdragelsespapirer.
5. Køber og sælger samt bestyrelse underskriver overdragelsespapirer. Derefter træffes ligeledes aftale med hensyn til aflevering af nøgler m.v.
6. Bestyrelsen fremsender de underskrevne dokumenter til administrationen.
7. Såfremt der er mere end 14 dage fra aftalens indgåelse og til overtagelse, udsteder køber sædvanlig bankgaranti for købesummen betaling. Køber indbetaler den fulde købesum på AB Lejren konto på den dato, som er bestemt i overdragelsesaftalen. Administrator foretager afregning overfor sælger, alt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Både den fraflyttede og den nye beboer, må selv sørge for fra- og tilmelding af el, gas og fjernvarme.

Ved overdragelsesforretningens afslutning afleveres alle entredørsnøgler til køber.

Kommunikation med andelshavere i AB Lejren

Generalforsamlingen har den 16.04.2018 besluttet at alle andelshavere skal oplyse sin e-mailadresse for kommunikation med bestyrelsen og administrator. Såfremt man ikke oplyser sin mailadresse, vil der blive opkrævet en forhøjet boligydelse på kr 100,- pr. måned.