



BEBOERMAPPE

Bestyrelsen juni 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

Velkommen	2
Lidt om området	4
Husordensreglement	6
Prisliste	12
Øvrig information	13

VELKOMMEN

Vi byder dig hermed velkommen som beboer i Andelsforeningen Kongens Vænge.

Vi er glade for, at du har valgt at bosætte dig her i et af Københavns smørhuller – tæt på noget af storbyens dejligste natur, tæt på city og med gode transportmuligheder.

Du er kommet til en veldrevet andelsforening med en sund økonomi. Inden for de seneste år har foreningen gennemgået en række renoveringsprojekter, senest et varmeprojekt der har sendt vores varmeanlæg ind i nutiden. Vi passer på vores grønne arealer, legeplads og p-pladser og lægger vægt på at holde dem rene og pæne. Vi affaldssorterer efter de nyeste miljørigtige retningslinjer og har fokus på at kunne omgås respektfuldt med hinanden.

Ejendommen vi bor i, blev opført i 1939 og var i perioden fra 1946 til 1999 ejet af Carlsbergfondet, som primært anviste boliger til folk med tilknytning til Carlsberg. Da Carlsbergfondet ønskede at sælge ejendommen, fik beboerne mulighed for at stifte andelsforeningen A/B Kongens Vænge og tog imod denne mulighed den 26. maj 1999 - 60 år efter ejendommens opførelse.

Ejendommen er fordelt på to blokke á 14 opgange op til 3. sal. Beboersammensætningen består af en blanding af andelshavere og lejere. Alle beboere har adgang til altan, dog med undtagelse af stuelejlighederne i nr. 28 tv., der vender ud mod Verdisvej. Her er i stedet adgang til en lille have. Da erhvervslejemålene ud mod Wagnersvej ikke er til beboelse, er der hverken adgang til altan eller have.

Oprindeligt var der 224 lejligheder i ejendommen, hvoraf to var og stadig er erhvervslejemål. Lejlighedernes areal udgjorde oprindeligt henholdsvis 39 m², 44 m², 54 m², og 67 m². Men da andelsforeningen blev stiftet, blev der i vedtægterne åbnet mulighed for at sammenlægge lejligheder. Siden stiftelsen har vi således til stadighed fået færre men større lejligheder.

Siden ejendommen overgik til andelsforening, har der været gennemført en del projekter:

Vi har i flere omgange fået installeret nye vaskemaskiner og tørretumblere i vaskerierne. I 2002 gennemførtes to store projekter: Dels udskiftning af alle ejendommens faldstammer og stigestreng. Alle lejligheder fik i samme forbindelse lavtskylstoilet og installeret HPFI-relæ. Og dels projektet Grønne Gårde under Københavns byfornyelse, som betød, at foreningens gårdarealer frem til efteråret 2003 blev omlagt og forskønnet.

Siden er taget blevet udskiftet (inkl. gavlisolering) i perioden 2006-2008. Og endelig er der i 2013 blevet gennemført et stort projekt med udskiftning af foreningens varmeanlæg, nye radiatorer i alle lejligheder mv.

Vi håber, at denne mappe vil hjælpe jer med svar på de fleste af jeres spørgsmål. Vi opfordrer jer til at bruge den flittigt. Vend eventuelt tilbage til den med jævne mellemrum. Der er et væld af praktiske oplysninger og almindelige husordens-regler, som gør livet lettere for alle.

Endvidere kan I benytte jer af foreningens hjemmeside, som løbende opdateres. Klik ind på www.abkv.dk. På mailen bestyrelsen@abkv.dk kan I komme i kontakt med os.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

LIDT OM OMRÅDET

I daglig tale kaldes vores område for "Musikbyen", fordi vejene er opkaldt efter komponister. Området er en del af bydelen Kongens Enghave, der har lidt over 17.000 indbyggere.

Ejendommen ligger tæt på Valbyparken, der er en af Københavns største parker. Oprindeligt var området en lavtliggende strandeng, men siden man i 1913 begyndte at drive losseplads på området, blev niveauet gradvist hævet til det nuværende. I 1937 ophørte lossepladsdriften, og i 1939 blev parken åbnet for publikum. Valbyparken er i dag et rekreativt område med en masse tilbud. Mest kendt er parken nok i forbindelse med Grøn Koncert, der afholdes en gang om året i løbet af sommeren.

Blandt de helårlige permanente tilbud er Nordeuropas største rosenhave. Den blev anlagt i 1964 og er i dag beplantet med omkring 12.000 rosenplanter. I temahaverne, der blev etableret i forbindelse med, at København var europæisk kulturby i 1996, kan man finde en stille krog og nyde det gode vejr.

I den nordvestlige del af parken blev der i 1994 indrettet en frøpark. Tanken er, at kombinationen af vandhuller og vegetation skal gøre det muligt for seks forskellige arter af padder at overleve.

I den sydøstlige ende af parken blev der i foråret 2002 åbnet en ny sti og en bro, der forbinder Valbyparken med Tippen. Området er i lighed med Valbyparken gammel losseplads, men har efter ophøret af lossepladsdriften fået lov til at gro til med græs og frugt- og birketræer. I både Valbyparken og på Tippen kan man såvel sommer som vinter iagttage et rigt fugleliv. Den 3. april 2009 blev der første gang sat får ud på Sydhavnstippens sydlige halvdel. Nu er fårene blevet en integreret del af naturplejen i området.

Kalveboderne, der afgrænser parken mod syd og omgiver Tippen på to sider, er om vinteren rasteplass for en del andefugle, der fouragerer på det lave vand. Om sommeren boltrer vindsurferne sig på vandet, når vejret er til det.

Fra ejendommen er der ikke mere end 200 meter til Karens Minde. Her ligger biblioteket og Karens Minde Beboerhusforening, der blandt andet driver en lille cafe. Huset byder også på mange andre arrangementer. I 2002 blev der rejst en dansehal, og i de tilstødende bygninger holder kvarterets børn både kaniner, heste, geder og svin.

Området er rigt på mange forskellige typer af oplevelser. De skal bare opsøges, god fornøjelse ☺.

Nyttige links til området:

Kgs. Enghave Lokaludvalg:

www.kongensenghavelokaludvalg.kk.dk

Børnenes Dyremark:

www.boernenesdyremark.dk

Sydhavnstippens Venner:

www.sydhavnstippen.dk

Karens Minde:

www.kmkulturhus.dk

Valbyparken

www.kk.dk/da/brugbyen/brug-steder-i-byen/groenne-omraader/parker/valby/valbyparken

For at A/B Kongens Vænge skal være et rart sted at bo vil gensidig respekt overfor ejendommen, dens beboere og inventar være i vores fælles interesse. Derfor er der lavet et husordensreglementet, der skal overholdes.

Reglementet er revideret på generalforsamlingen den 20. oktober 2003 og inkluderer således også retningslinjer for det friareal, der blev anlagt 2002/2003. Seneste revision er sket i forbindelse med generalforsamlingen den 22. oktober 2014.

HUSORDENSREGLEMENT

Affald

Se venligst fanebladet med foreningens Affaldsregulativ på vores hjemmeside:

<https://abkv.dk/beboer-info/affaldsregulativ/> (opdateret sep 2024)

Altaner

Det er beboerens pligt at renholde altanerne. For at forhindre dueplage skal altanerne renholdes, og opmagasinering o. lign. må ikke finde sted. Der må ikke lægges gulvtæpper eller lignende tæpper, herunder kunstige græstæpper, på altanerne. Der skal ligeledes holdes godt øje med, at altan-membranen ikke skæres i stykker, når der stilles skarpe genstande på altanerne. Duelort / fuglelort skal fjernes, straks de opdages. Eventuelle sker meddeles straks til bestyrelsen med henblik på reparation. Overholdes ovenstående regler ikke, betragtes det som mislighold. Ved ønske om at lægge trægulv eller lignende skal bestyrelsen ansøges herom. Udover opsætning af vindskærme i aluminium med klart matteret glas samt altankassebeslag i aluminium er ingen anden opsætning tilladt på altanrækværket.

Altanrækværk og altanbund renholdes med vand og sæbe. Der må ikke males eller lignende på overfladerne.

Altankasser: Standardaltankasser kan benyttes, men der skal benyttes specielle altan-kassebeslag i aluminium, da f.eks. jernbeslag vil ødelægge altanens rækværker.

Ved altanrenoveringens afslutning i 1993 modtog alle lejligheder ét sæt altankassebeslag. Yderligere altankassebeslag kan købes på ejendomskontoret for 75 kr. pr. sæt.

Antenner	Radio- og fjernsynsantener, herunder parabol, må ikke opsættes på ejendommen.
Badeværelse	Såfremt der er badekar, må det kun benyttes til badning. Af hensyn til natteroen i ejendommen opfordres alle til hensynsfuld benyttelse af badeværelser, herunder bad, i tidsrummet mellem kl. 23.00 og kl. 6.00. Vandspild skal undgås.
Bankning	Møbel- og tæppebankning samt luftning af sengetøj o. lign. må ikke finde sted fra altanerne.
Brandbare væsker	Brandbare væsker må ifølge gældende lov ikke opbevares i kælderrum.
Cykler og barnevogne	Cykler, cykelanhængere, barne- og legevogne og lignende må ikke henstilles på ejendommens trapper, men henvises til ejendommens cykelkælder og opsatte cykelstativer.
Døre	<u>Opgangsdøre</u> og <u>kælderdøre</u> holdes lukkede.
Fejl og mangler	Beboeren skal straks foretage anmeldelse til foreningens ansatte, hvis der sker skader på installationer, ledninger og lignende, hvis udbedring er uopsættelig nødvendig. Hvis foreningens ansatte ikke træffes, rettes henvendelse til andelsboligforeningens bestyrelse.
Festlokalet	Foreningen råder over et festlokale på Tartinisvej 6 kld. Lokalet kan lejes for et symbolsk beløb. Det kan bruges til alt fra møder til mindre fester. Der er plads til 30 personer, og der er alle nødvendige køkkenfaciliteter. Anmodning om leje sendes til festlokale@abkv.dk.
Fodring	På grund af risiko for rotter og mider er det forbudt at udlægge madrester, brød og lignende på ejendommens arealer.
Forurening	Finder forurening eller beskadigelse sted af trapper, fællesarealer, gange, kældre, murværk og lignende – herunder også hidrørende fra

børns leg – skal beboeren straks lade rengøring eller reparation foretage for egen regning.

Friareal

A/B kongens Vænges friareal er PRIVAT, og personer der ikke bor eller er beskæftiget i A/B Kongens Vænge har ikke adgang til friarealet, medmindre det drejer sig om private gæster.

Legepladsen er for alle ejendommens børn og deres gæster, men den er fortrinsvis beregnet for børn op til 10 år. Større børn skal således tage hensyn til de mindre børn. Leg og boldspil på friarealet er tilladt, så længe det ikke er til gene for andre. Leg, ophold og støjende adfærd i kældre, renovationsrum samt storskraldsrum er ikke tilladt.

Benyttelse af musikanlæg i friarealet er ikke tilladt, da det er til gene for andre beboere. Tørring af tøj kan ske fra de opstillede tørrestativer i friarealet. De benyttes også til udluftning af f.eks. dyner og tæpper. De opstillede udendørs borde og bænke må ikke fjernes eller flyttes rundt i arealet, men skal blive i det område, hvori de er opstillet.

Grill

Det er forbudt at grille på altanerne. Der henvises til de ved opholdspergolaen ud for Stradellasvej 14 placerede grill. Der er en stengrill samt nogle mindre grill. De mindre grill er låst fast til overdækning. Hertil anvendes kældernøgler, så alle beboere har adgang til grill. Engangsgrill må IKKE benyttes, da de ødelægger borde, fliser og græs.

Man skal selv sørge for grillkul, oprydning og rengøring af grill efter brug. Benyttede grill skal stilles tilbage efter endt brug og låses fast. Aske mv. anbringes i den opstillede zinkkrukke (ved siden af skraldespand i pergola) af brandmæssige årsager.

Husdyrhold

Husdyrhold er tilladt efter særlige regler:

1. Husdyr må holdes, så længe disse ikke er til gene for medbeboere.
2. Hunde skal føres i snor på ejendommens grund.
3. Hunde må ikke luftes på ejendommens arealer.
4. Hundeejeren har pligt til uopholdeligt at fjerne efterladenskaber, der ved uheld er efterladt på ejendommens grund.
5. Beboeren er erstatningspligtig overfor al skade, forvoldt på lejlighed og ejendom ved husdyrhold.

Hærværk

Hærværk på de fælles ting – borde, bænke, planter, legeredskaber, bomme, affaldsspande, blomsterkummer – medfører erstatningspligt.

Juletræer	<u>Skal</u> udkastes fra altanerne.
Musiceren	<p>Musiceren i erhvervsøjemed må ikke finde sted. Musiceren, musikafspilning og aflytning af fjernsyn og radio må ikke foretages for åbne vinduer eller på fællesarealer. Vis i øvrigt altid hensyn så medbeboerne ikke generes, ikke mindst i tidsrummet kl. 23.00 – kl. 6.00.</p> <p>Ved musiceren i forbindelse med sammenkomster og fester bør de omkringboende adviseres i god tid forinden (en uge). Fstdeltagerne <u>skal</u> dæmpe sig, hvis naboer klager over støjen efter kl. 24.00.</p>
Parkering	<p>Motorkøretøjer skal henstilles iflg. gældende færdselslov.</p> <p>Parkering af biler og motorcykler må kun ske i de afmærkede parkeringsfelter: Parkeringsplads på Stradellasvej samt parallelparkering på Tartinisvej. Ud over dette er der parkering på Wagnersvej.</p> <p>Parkering af knallerter og scootere må kun ske i de indrettede pergolaer til cykelparkering.</p> <p>Parkering af cykler må kun ske i de dertil opsatte cykelstativer langs blokkene og i de dertil indrettede pergolaer med opsatte stativer.</p> <p>Cykler må IKKE parkeres langs muren.</p> <p>Det er forbudt at benytte de indrettede parkeringspladser og det øvrige friareal til parkering af trailere, campingvogne, både eller andre større ting.</p>
Skadedyr	Observeres der skadedyr af enhver art (f.eks. rotter, kakerlakker og mider) bedes dette anmeldt til foreningens ansatte.
Støj	Opvaskemaskiner, vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler til lettelse for husførelsen skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere. Brug af boremaskine og andet støjende værktøj må ikke finde sted efter kl. 20.00.
Udvendig vedligehold	Udvendig vedligeholdelse må IKKE udføres af andelshavere, jævnfør foreningens vedtægter § 10.
Vaskerum og	Vaskerummet og tørrerummet skal efter endt afbenyttelse

- tøjtørring** gøres ryddeligt og rent. Tøj må kun tørres på de anviste pladser og rum. Tørring af tøj må ikke finde sted fra vinduer, trapper eller på altaner. I øvrigt henvises til vaskerelementet.
- Vinduer** I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal alle vinduer på trapper holdes lukkede. Åbner man et vindue på trappen, skal vinduet haspes, så det ikke hænger og slår.
- WC-regler** Der må kun benyttes toiletpapir i WC, og intet, som kan tilstoppe afløbet, må kastes i WC-skålen. Såfremt cisternen bliver utæt, skal dette straks anmeldes til varmemesteren.

Husordensreglementet SKAL overholdes!

PRISLISTE

Til beboernes information henvises i øvrigt til nedenstående priser for fejl og mangler:

Prisliste over "manglende løsdele" i henhold til regelsæt:

Vaskelås til vasketavlerne	100 kr.
Vaskekort	200 kr.
Ny hoveddørscylinder med fire nøgler	4.550 kr.
Ny postkasselås med to nøgler	2.000 kr.
Rydning af lejlighed	5.000 kr.
Rydning af kælderrum	1.500 kr.
Ikke rengjort lejlighed	2.000 kr.
Opdateret beboermappe	Se www.abkv.dk

Andre priser:

Altankassebeslag	100 kr.
Et stk. ny hoveddørsnøgle	ca. 450 kr.
Ny pakning i blandingsbatteri til køkken, inkl. montering	200 kr.

Nyt brusehoved (standard)

300 kr.

Dørtelefon i lejlighed

1.800 kr.

Vær i øvrigt opmærksom på at visse af priserne fordobles, hvis der er tale om sammenlagte lejligheder.

Denne prisliste er opdateret september 2024.

ØVRIG INFORMATION

Administration

Bjørnsholm

Bredgade 25F

1260 København K

<https://bjornsholm.com/>

Primære kontaktperson:

Birgitte Andersen

Telefon direkte 33 26 74 42

Telefon hovednummer 33 31 10 02

Mail bga@bjornsholm.com

Foreningens varmemester

Bjarne Kratholm

Stradellasvej 2, kld.

Telefon: 2099 0873

Email: kontoret@abkv.dk

Træffetider:

Mandag kl. 8.00–8.30 og torsdag kl. 7.30-8.00

Bestyrelsen

Bestyrelsen træffes på ejendomskontoret Stradellasvej 2, kld. onsdage kl.18.00–18.30
For bestyrelsens sammensætning henvises til opslag i opgangen samt foreningens hjemmeside www.abkv.dk.

Festlokale

På Tartinisvej 6 kld. forefindes et lokale, der kan lejes af beboerne til mindre arrangementer.
Henvendelse vedr. leje af lokalet sendes til festlokale@abkv.dk.

Beboermappen

Beboermappen findes i den senest reviderede udgave på foreningens hjemmeside www.abkv.dk.
Her ajourføres den også løbende. En beboermappe i papirformat kan rekvireres ved henvendelse til bestyrelsen. I lejligheder hvor der findes beboermapper, påhviler det den enkelte beboer at sikre, at den er ajourført. Beboerne opfordres desuden til at holde sig orienteret via foreningens hjemmeside www.abkv.dk.

Forsikringer

Ejendommen har tegnet kollektiv glas- og kummeforsikring. Skader på glas og kummer bedes anmeldt til foreningens ansatte. Glaspartier i indvendige døre er ikke omfattet af forsikringen. Såfremt beboere ændrer i foreningens standardinstallationer, er det beboerens egen forsikring, der gælder.

Kælderrum

Til hver lejlighed hører et kælderrum. Rummet skal holdes aflåst. Hvor der gennem et rum er ført faste installationer, skal nøgler til rummet på forlangende afleveres til foreningens ansatte, således at ejendommens håndværkere kan få adgang i nødvendigt omfang.

Navneskilte

Ejendommens ansatte opsætter ved indflytning navneskilt ved gadedøren og på hoveddøren. Ved ændring kontaktes foreningens ansatte.

Nøgler

Hoveddørene i ejendommen er forsynet med nøglesystemet Ruko SKB 2413. Beboeren får ved indflytning udleveret fire nøgler, der skal afleveres igen sammen med eventuelt fremstillede ekstranøgler ved fraflytning. Mangler der nøgler, foretages en omlægning af låsen på fraflytters regning.

SKB 2413-systemet giver adgang til lejlighedens hoveddør, ejendommens kælderdøre samt til vaske- og tørrerum.

Går en nøgle i stykker, skal henvendelse ske til foreningens ansatte, som sørger for genbestilling af ny nøgle (smid ikke den "gamle / dårlige" nøgle væk – den skal indsendes til Ruko, så den ikke

tæller med i antallet af udleverede nøgler). Bestilling af ekstra nøgler sker gennem foreningens ansatte. Al vedligeholdelse af låse og nøgler til lejlighedens hoveddør påhviler beboeren.

Opsigelse

Ved opsigelse af lejemål/ønske om salg af lejlighed rettes skriftlig henvendelse til vores administrator PrivatBo.

Opslag:

På opslagstavlerne i opgangene kan foreningens ansatte og bestyrelse samt foreningens beboere opsætte informationer. Andre vigtige meddelelser vil blive omdelt til beboerne.

Beboerne kan desuden opsætte meddelelser (køb/salg/bytte) på opslagstavlen ved kontoret.

Rekvirering af håndværkere

Når det drejer sig om forhold, hvor ABKV er ansvarlig for udførelsen af et arbejde: Håndværkere skal rekvireres af foreningens ansatte eller af bestyrelsen. Hvis en beboer selv rekvirerer en håndværker, hæfter beboeren selv for betaling heraf.

Trapperengøring

Ejendommen sørger for vask af trapperne. Beboerne sørger selv for rengøring af hoveddøren.

Varmeregnskab

Varmeregnskabsåret går fra 1. marts til 28./29. februar næste år. Aflæsning af varmemålere foretages af Brunata efter regnskabsårets afslutning.

Vaskekældre

I hver blok findes to vaskekældre. Hver vaskekælder er udstyret med to vaskemaskiner og en tørretumbler. Til hver vasketid hører et tørrerum. Ved alle vaskekældre findes datotavler, hvor man bestiller sin vasketur ved at hænge sin vasketurslås med lejlighedsnummer på datotavlen. Beboerne opfordres til at sætte en seddel på deres vaskelås, hvis de ikke har til hensigt at benytte vasketuren fra starttidspunktet, så andre kan få gavn af den tid, hvor vaskemaskiner ellers ikke benyttes. Vasketider skal overholdes, ellers forbeholder foreningen sig ret til at klippe vaskelåsene.

Alle skal efter endt benyttelse af vaske- og tørrerum gøre rent efter sig. Dvs. man fejer i tørrerum i vaskekælder, renses afløbsristen i vaskekælder, rengøreres og aftørres vaskemaskiner for sæberester, renses filteret i tørretumbleren og medtager sit affald.

Reglement for vask og tørring er opslået ved alle vaskekældre. Fejl på maskinerne meldes til foreningens ansatte.

VVS

I tilfælde, hvor VVS-arbejde kræver afbrydelse af vandtilslutning, anbefales det at benytte ejendommens blikkenslager, som kender installationerne. Husk at informere foreningens ansatte samt dine naboer.