**Velkommen**

Kære nye beboer i AB Odinshus,

Velkommen til vores andelsforening. Vi har samlet denne folder med svar på spørgsmål, som du kunne have i forbindelse med din indflytning. Er de ikke besvaret her, er du naturligvis velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, AB Odinshus.

**Hjemmeside**

Yderligere information vedrørende foreningen kan findes på <https://odinshus.probo.dk/> Her kan du læse om foreningen, se de seneste regnskaber, referater fra generalforsamlinger, foreningens historie mm.

Det er også her, at du kan finde AB Odinshus’ vedtægter, husorden mm., hvilke vi vil anbefale dig at læse.

Er der information, som skal kommunikeres ud til beboerne, sender bestyrelsen en e-mail til alle andelshavere.

**Bestyrelsen**

Formand Tonny Andersen

 Odins Tværgade 6, 3. tv

 tonand@mail.tele.dk

Næstformand Bettina Dahlgaard Larsen

 P.D. Løvs Alle 5, 4.tv.

 b.dahlgaardlarsen@hotmail.com

Medlem Mads-Ulrik Langberg

 Odins Tværgade 6, 1.tv.

 madsulriklangberg@gmail.com

Suppleant: Louise Stoffer

 Odins Tværgade 4, st.th.

 stoffer99@live.dk

**AB Odinshus – Lidt historie**

Andelsforeningen Odinshus består af tre opgange beliggende P.D. Løvs Alle 5 samt Odins Tværgade 4 og 6 , hvilket i alt er 30 lejligheder. Ejendommen er opført i 1906.

AB Odinshus blev grundlagt ved en stiftende generalforsamling den 27. september 1972.

Du kan læse mere på <https://odinshus.probo.dk/>

**Om at bo i en andelsforening**

I en andelsforening ejer beboerne huset sammen og tager beslutninger om lån, regler vedligehold, anlægsprojekter m.m. i fællesskab. Højeste myndighed er generalforsamlingen, som afholdes hvert år i februar eller marts, eller når der er ekstraordinært brug for det.

På generalforsamlingen skal 2/3 af andelshaverne være til stede for at kunne stemme om vedtægtsændringer. Vi anbefaler på det kraftigste, at du som andelshaver deltager, både for din egen og for fællesskabets skyld.

Det er også ved generalforsamlingerne, at bestyrelsen vælges. Det er lovpligtigt for foreningen af have en bestyrelse, og bestyrelsen varetager i samarbejde med administrator den daglige drift. Bestyrelsen består af helt almindelige andelshavere, som har påtaget sig en ekstra tjans for foreningen i en afgrænset periode. Andelshavere tilskyndes at stille op til bestyrelsen, hvis de har mulighed herfor.

At vi ejer huset sammen betyder også, at vi selv bestemmer over det meste. Så hvis der er noget, du kan se fungere bedre, så kom endelig med gode løsningsforslag eller idéer til bestyrelsen.

**Praktisk info vedrørende indflytning**

**Postkasse og dørtelefon**

Det er bestyrelsens opgave at få dit navn på henholdsvis postkasse og dørtelefon. Skal der tilføjelser på postkasser eller dørtelefoner, bedes du rette henvendelse til bestyrelsen, således at dette kan blive ændret.

**Indsigelser til sælger**

Er der mangler i lejligheden, ting der ikke virker som aftalt m.m., har du som køber 14 dage til at gøre opmærksom på dette til sælger. Efterfølgende vil eventuelle mangler eller fejl skulle håndteres for egen regning.

**Praktisk beboerinfo**

**Affald**

Der findes containere i gården til affald. Affaldet skal sorteres i madaffald, plast inkl. drikkekartoner, papir, pap, metal og restaffald. Der er også affaldsbeholdere til batterier, småt metal og småt elektronisk skrot. Foreningen har ikke egen container til glasflasker, hvorfor vi henviser til den der står ved Rema 1000 supermarkedet på Jagtvej eller på Guldbergs Plads.

For elektronik, storskrald og farligt affald findes der særlige rum til dette i gården. Disse er markeret med et skilt.

Hvis der er tvivl om de gældende affaldstyper, kan reglerne læses på Københavns Kommunes hjemmeside <https://www.kk.dk/affaldssortering>

Vi gør opmærksom på, at det ikke er tilladt at have skrald, sko m.m. stående hverken på hovedtrappe eller bagtrappe.

**Støjregler**

Afspilning af musik må ikke være til gene for de øvrige beboer og bør normalt ikke finde sted efter kl 23. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted efter kl 21.

**Vasketøj**

Foreningen har ikke fælles vaskefaciliteter. Dog er der tre tørrelofter, som kan benyttes af alle. Vi beder dog om ikke at lade tøjet hænge for længe af hensyn til andre beboere, som har behov for at bruge pladsen.

**Gangarealer**

Vores gangarealer skal holdes fri for personlige ejendele, da disse både skal kunne tilgås ved rengøring og i tilfælde af brand. Det gælder både arealer ved opgange og bagtrapper. Det er dermed ikke tilladt at have sko, barnevogne, skrald eller lignende stående.

**Loftrum**

Til alle lejligheder hører der et loftrum. Det er vigtigt, at du sørger for at have låst dit loftrum. Det er ikke tilladt at have ting stående på gangene, da disse også benyttes som brandveje.

**Fællesrum**

På loftet er et fællesrum med plads til ca. 25 personer, hvor der også er toilet og tekøkken. Dette kan bookes via bestyrelsesformanden. Vi gør opmærksom på, at det ikke er tilladt at benytte lokalet efter kl. 22, hvorfor fællesrummet ikke er egnet til festlokale.

**Bad og toilet**

På loftet findes der et baderum, som er beliggende ved siden af fællesrummet. Baderummet kan benyttes af alle beboere, såfremt man gør rent efter sig selv. Skraber og klude findes i rummet til rengøring efter brug. Inde i baderummet er der også et toilet.

**Ekstranøgler**

Ekstranøgler til gadedøre/opgangsdøre købes via bestyrelse og må ikke fremstilles uautoriseret.

**Gården**

Det er tilladt at spise i gården, ligesom det er tilladt at grille. Her skal man rydde op efter sig – affald skal i skraldespandene, cigaretskodder skal ikke smides på jorden, legetøj skal ryddes væk, og grill skal stilles forsvarligt, så børn eller andre ikke brænder sig på dem. Det er ikke tilladt at have kæledyr nede i gården. Hvis borde sættes ud på græsplænen, bedes de sat på plads efter brug.

**Rygning**

Rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer. Det er tilladt at ryge i lejlighederne, men her henvises der til at være opmærksom på, at dette ikke skal være til gene for naboerne.

**Generalforsamling**

Som tidligere nævnt afholdes der ordinær generalforsamlingen hvert år i februar eller marts, eller når der er ekstraordinært brug for det, og indkaldelse og information bliver sendt via mail. Tilmelding er nødvendig og kan ske via mail. Alle andelshavere har mulighed for at fremsende forslag, de ønsker at få diskuteret eller vedtaget, og disse skal være modtaget af bestyrelsen via mail eller Probo senest otte dage før generalforsamlingen finder sted.

**Cykler**

Cykler kan parkeres ved de opsatte cykelstativer – enten på fortovet eller i gården. Der er ligeledes to cykelkældre, som er til fri afbenyttelse. Vi henviser til, at cykler kun stilles ved de områder, som er beregnet til dette og ikke på gange eller lign. Benytter du ikke din cykel dagligt, henviser vi til, at du stiller den i cykelkælderen i gennemgangen til gården. Cykelkældrene er kun til cykler.

**Barnevogne**

Grundet brandsikkerhed, rengøring og adgang til postkasser, er det ikke tilladt at have barnevogne stående i opgangene. Vi henviser til barnevognsrummet i kælderen på Odins Tværgade.

**Regler for fremleje**

Fremleje kan kun ske i henhold til lejeloven. Andelshaveren har ret til at fremleje i indtil 2 år, når andelshaverens fravær skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig fraflyttelse eller lignende. I alle andre tilfælde bestemmer bestyrelsen, om der kan gives dispensation for fremleje dog højst i ét år. Der skal udarbejdes en fremlejekontrakt, som skal godkendes af foreningen/bestyrelsen.

Der må derudover ikke finde udlejning sted på Airbnb-lignende vilkår.

**Vedligehold**

Andelshaverne er ansvarlig for den indvendige vedligehold af egen bolig, inkl. el- gas- og vandinstallationer, herunder at udbedre eventuelle vandskader, der går ud over andre andelshavere. Har du en vaskemaskine i et rum uden gulvafløb er Aquastop-ventil og drypbakke lovpligtige. Skader og tæring på lodrette rør til vand, varme og gas dækkes af foreningen. Giv bestyrelsen besked med det samme, hvis du opdager nogen form for læk.

**Vurdering ved fraflytning**

I forbindelse med overdragelse af andel og bolig skal der foretages en vurdering af forbedringer og mangler af en ekstern vurderingsmand udpeget af foreningen og tillige foretages eftersyn af el- og VVS-installationer i boligen. Udgifter til vurderingsmand samt el- og VVS-syn afholdes af køber og sælger, hver med halvdelen. Gem derfor løbende kvitteringer på forbedringer og se i øvrigt foreningens vedtægter for detaljer om vurdering.