

Velkomst- og orienteringsfolder

7. udgave (Feb 2016)

TIL EJENDOMSMÆGLERE, BERIGTIGENDE ADVOKATER M.FL.:

Denne folder indeholder oplysninger som nye ejere kan have glæde af i forbindelse med indflytningen. Vi anmoder derfor om at køber modtager folderen så hurtigt som mulig – og ikke først når handlen er afsluttet.

Indhold

Indhold	1
Indledning	2
English speaking?	2
Kontaktoplysninger	2
Praktiske oplysninger i forbindelse med indflytningen	3
Kørsel i gården	3
Navn på dørtelefon og brevsprække	4
Kælderrum	4
Praktiske oplysninger i dagligdagen	4
Vaskeri	4
Betalingssystem	5
Reservation af tid	5
Egen sæbe mv.	5
Parkeringskælder	7
Formelle forhold	7

Ejerforeningen Nygårdsvej 41 A-D

Indledning

Velkommen som ejer af en lejlighed i ejendommen Nygårdsvej 41A-D.

Formålet med denne folder er at give nye ejere af lejligheder i ejendommen en række praktiske oplysninger og besvare nogle af de ofte forekommende spørgsmål fra nye ejere.

Både foreningens bestyrelse og ejendomsadministration besvarer naturligvis gerne de spørgsmål, der måtte opstå og som måske ikke besvares i denne folder.

Vi henviser desuden til vores nye hjemmeside som vi er i gang med at opbygge, her vil vi løbende opdatere informationerne.

www.nygaardsvej41.dk

English speaking?

Welcome as owner of a condominium at Nygårdsvej 41A-D. This folder contains information on several practical issues.

For the time being we unfortunately do not have an English-language version. If you do not understand Danish, we suggest that you get someone to help you translate it.

You are also very welcome to contact the administration.

Kontaktoplysninger

Foreningens *varmemester/vicevært*, Robert Larsen, Reel Ejendomsservice:

Træffes på mail: reelejendomsservice@gmail.com eller på telefon 3120 5730,

Viceværten tager sig af praktiske opgaver på selve ejendommen. Henvendelse skal helst ske dagligt 08.00 til 18.00, men i presserende tilfælde træffes varmemesteren også på andre tidspunkter på samme nummer. (Send gerne mail til viceværten hvis muligt, hermed kan de blive lettere for viceværten at planlægge sit arbejde)

Robert Larsen træffes på ejendommen mandag, onsdag og fredag. Om onsdagen vaskes trapper og beboervaskeri.

Ejerforeningen Nygårdsvej 41 A-D

Foreningens *bestyrelse* har det overordnede ansvar for ejendommens og foreningens drift, herunder beslutninger om vedligeholdelsesarbejder og budgetlægning. Bestyrelsen holder møder efter behov og drøfter derudover løbende ejendommens forhold pr. e-mail.

Bestyrelsens sammensætning kan ses af seneste generalforsamlingsreferat.

Bestyrelsen som helhed kan kontaktes på e-mail adressen:

nygaardsvej41@googlegroups.com

E-mail sendt til denne adresse modtages af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Daglig drift af foreningen forestås af Ejendomsadministrationen 4-B A/S, der blandt andet sørger for opkrævning af fællesudgifter/varme, betaling af foreningens udgifter, bogføring og rådgivning til bestyrelsen.

Ejendomsadministrationen træffes på telefon 33 11 52 00 mandag-fredag fra 9:00 til 12:30 eller pr. e-mail på pernille@4b.dk

Du kan læse om 4-B på Internetadressen www.4b.dk

Praktiske oplysninger i forbindelse med indflytningen

Kørsel i gården

I forbindelse med selve indflytningen skal der naturligvis flyttes indbo, flyttekasser mv. Det kan derfor, navnlig for ejere i C- og D-opgangene, være praktisk at køre ind i gården. Dette *er* tilladt, men vær i så fald opmærksom på følgende forhold:

- Under gården ligger ejendommens parkeringskælder. Af hensyn til kælderloftets bæreevne må der ikke køres med store/tunge vogne i gården.
- Pas på "loftet" og balkonen over indkørselsrampen, plantekasser mv. i gården samt eventuelle legende børn.

Ejerforeningen Nygårdsvej 41 A-D

Navn på dørtelefon og brevsprække

Skiltet til *dørtelefonen* bestilles hos viceværten, der sørger for bestilling og montering af skiltet - dermed sikres et ensartet udseende på dørtelefonerne. Udgiften til navneskiltet betales af foreningen. Dette gælder *ikke* ved eventuelle senere ændringer, f.eks. ved udlejning, her bestilles hos viceværten men betales af ejere.

Navnet på *brevsprækken* i selve lejlighedens sammensættes af løse bogstaver, der udleveres af viceværten. Afmonter brevsprækken og fjern/tilføj bogstaver som nødvendigt. Enkelte brevsprækker er med tiden blevet udskiftet til andre typer og fremgangsmåden kan derfor være anderledes.

Kælderrum

Til alle lejligheder, med undtagelse af de højrevendte i B-opgangen, findes adgang til et kælderrum. Ifølge byggetilladelsen til ejendommen betragtes det lille rum/skab i disse lejligheder som et pulterrum, der blot er integreret i lejligheden.

Sælgeren bør oplyse om kælderrummets nummer, da dette p.t. ikke svarer til lejlighedens tinglyste og officielle nummer. Har du ikke fået nummeret oplyst så spørg vicevært eller administrationen.

For god ordens skyld bemærkes, at kælderrummene er foreningens ejendom og ikke del af de enkelte ejeres ejendom - rummene stilles blot til ejerens/beboernes disposition af foreningen.

Praktiske oplysninger i dagligdagen

Vaskeri

Der findes et fællesvaskeri i B-opgangen, st.th. Samtlige hoveddørnøgler passer til såvel B-opgangens hoveddør som til vaskeriets dør.

Ejerforeningen Nygårdsvej 41 A-D

I vaskeriet findes to 7 kg-vaskemaskiner, en 14 kg-tørretumbler, samt sæbeautomat. Priser for brug af maskinerne fremgår af opslag i vaskeriet.

Endvidere et værksted/ arbejdsbord hvor man er velkommen til at lave småreparationer, samt et strygebræt og strygejern til fælles brug.

Betalingsystem

Brug af vaskeriets maskiner kræver betaling med et særligt "genopladeligt" betalingskort. Dette bør sælgeren af lejligheden have overgivet til dig. Hvis du ikke har fået et vaskekort, kan et købes hos Vennemindevej's Farvehandel. Et nyt kort koster 100 kr.

Kortene "oplades" med et valgfrit beløb ligeledes hos Vennemindevej's Farvehandel. Betalingsystemets brug er beskrevet på opslag i vaskeriet, men har du spørgsmål står viceværten til rådighed – og de øvrige beboere vil sikkert også gerne hjælpe til.

Reservation af tid

Brug af vaskeriet skal "reserveres" på tavlen i vaskeriet. En periode á 2 timer reserveres ved at sætte en hængelås el.lign. på den ønskede dato og periode. Der må ikke reserveres mere end 14 dage ud i fremtiden - sådanne reservationer kan fjernes uden varsel.

Er en reservation ikke udnyttet senest 15 minutter efter starttidspunktet, er enhver berettiget til at anvende vaskeriet i den pågældende periode. Dette gælder dog ikke hvis der på reservationen er angivet et alternativt starttidspunkt.

Bestyrelsen henstiller at der udvises fleksibilitet, så flest mulig får glæde af vaskeriet.

Egen sæbe mv.

Vaskeriet forsynes med vand der - i modsætning til det normale vandhanevand - er "blødt"/kalkfattigt. Der skal derfor doseres mindre sæbe end ved almindelige vaskemaskiner.

Ejerforeningen Nygårdsvej 41 A-D

Overdosering fører til voldsomt skum der dels forringer vasken, dels kan ødelægge vaskemaskinerne.

Det anbefales meget at anvende den sæbe, der kan købes i vaskeriet. Doseringen er tilpasset én normalt fyldt vaskemaskine. Sørg for at sæbe/skyllemiddel kommer i det/de rigtige rum i vaskemaskinen.

Bruger du din egen sæbe, så se efter brug af maskinerne efter om al sæbe er blevet skyllet ned i maskinen. Hvis det ikke er sket, bør den overskydende/tilbageblevne sæbe fjernes - det er irriterende for senere brugere, hvis der ligger "sæbeklumper".

Det er **ikke** tilladt at bruge farve, blegemiddel mv. i vaskemaskinerne!

Ejerforeningen Nygårdsvej 41 A-D

Parkeringskælder

Under ejendommen findes en parkeringskælder med vaskeplads. Pladser i parkeringskælderen udlejes af ejerforeningen til en pris af p.t. 300 kr. til interne ejere eller 500 kr. til eksterne pr. måned - indtægten tilfalder foreningen og indgår i fællesregnskabet.

Er du interesseret i at leje en plads skal du rette henvendelse til Ejendomsadministrationen 4B, der håndterer ventelisten. I medfør af foreningens vedtægter har ejere af lejligheder i ejendommen fortrinsret til pladser i forhold til udefra kommende lejere.

Koden til parkeringskælderen oplyses til enhver ejer/beboer af Vicevært, ejendomsadministrationen eller bestyrelsen.

Formelle forhold

Foreningens tinglyste vedtægter (seneste udgave blev vedtaget på generalforsamlingen 10. april 2001) er det formelle grundlag for foreningens virke og du bør fra din advokat/rådgiver eller fra sælgers ejendomsmægler have fået vedtægterne udleveret. Hvis du ikke har dem, kan en kopi fås fra ejendomsadministrationen.

Her skal blot nævnes de vigtigste punkter:

- *Generalforsamling* afholdes hvert år inden udgangen af maj måned (medmindre helt særlige forhold gør sig gældende).
- I henhold til vedtægternes § 10, blev der på generalforsamlingen den 11. marts 2003 vedtaget en husorden. Husordenen er optrykt på næste side.

Bemærk også at iflg. Vedtægterne:

- **§ 8, Udlejning**
Udlejning af de enkelte ejerlejligheder kan alene finde sted med bestyrelsens forudgående skriftlige tilladelse.....
- **§ 9, Forandring af ejerlejligheden**
Ejerlejlighedsejeren må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer.....

Husorden for Nygårdsvej 41 A-D, 2100 København Ø

Helt generelt skal beboerne naturligvis blot vise hensyn til hinanden. Desværre er der tilsyneladende ganske stor forskel i beboernes opfattelse af hvad der er hensynsfuldt, hvilket er baggrunden for at denne husorden er udarbejdet, jf. vedtægternes § 10.

Denne husorden fremhæver nogle punkter, der fortjener særlig opmærksomhed og/eller som erfaringsmæssigt har vist sig ikke at være indlysende. Listen er dermed ikke en komplet oversigt over alle de situationer, der kan være generende.

Husk, at disse regler både gælder ejere, lejere og eventuelle gæster.

- **Husholdningsaffald** skal indpakkes i poser. Poserne skal lukkes forsvarligt.
- **Stort affald** (f.eks. pizzaæsker), fugtigt eller på anden måde usædvanligt bedes lagt direkte i containerne i gården.
- **Fodring af dyr** (fugle, katte mv.) i gården er forbudt.
- Opgangenes **yderdøre** skal holdes lukkede og låste.
- Biler må ikke **parkeres** foran indgangen til gården, i gården eller foran nedkørslen til parkeringskælderen. Korte parkeringer i gården i forbindelse med flytning mv. er dog tilladt.
- Større **ombygninger**/arbejder i lejlighederne, f.eks. udskiftning af køkken eller badeværelse, må kun foregå i normal arbejdstid på hverdage og aldrig i weekenden.
- **Boremaskiner** og andre støjende værktøjer/maskiner, herunder vaskemaskiner, må kun anvendes mellem kl. 7:00 og kl. 20:00.
- **Støjende situationer** (arbejde i lejlighederne, f.eks. udskiftning af køkken eller badeværelse, fester mv.) skal mindst 5 dage i forvejen annonceres ved opslag i alle opgangene, så de øvrige beboere evt. kan forberede sig – lyd spredes langt i ejendommen.
- **Ophold i gården** skal ske med fornøden hensyntagen til øvrige brugere og beboere (navnlig i stueetagen). Navnlig skal ophold efter kl. 22 (på hverdage) eller kl. 23 (i weekenden) foregå stille.
- Hold lydstyrken på radio/CD/TV mv. på et rimeligt og normalt niveau - også (og navnlig) ved fester. **Lyd spredes langt i ejendommen!** Efter kl. 21 (på hverdage) eller kl. 24 (i weekenden) skal musik spilles lavt.
- Ved **fester** og lign. skal vinduer og altandøre så vidt muligt holdes lukkede for at begrænse støjniveauet. Ophold på trappearealer bør i den forbindelse begrænses mest mulig.
- Blomsterkasserne/-bedet samt sandkassen i gården er ikke offentlige toiletter(!)
- **Cykler** skal stilles i cykelstativerne i gården eller i cykelkælderen. De må *ikke* stilles i porten til Nygårdsvej - dels er det grimt, dels skal porten være fri af hensyn til evt. nødadgang (brandvæsen, ambulancer mv.). Motorcykler bedes parkeret på gaden eller i kælderen.

Afslutningsvis opfordres de beboere, der måtte føle sig generet af andre beboeres adfærd, til at rette henvendelse direkte til den pågældende i forbindelse med problemet. Det vil forhåbentlig kunne løse mange situationer.