

# EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN

NORDBANEGADE 20 - 22 / VEDBÆKGADE 14 – 16



OPLYSNINGER & HUSREGLER

April 2020

## INTRODUKTION

Denne udgivelse er tænkt som et værktøj for nye beboere, der endnu ikke har stiftet bekendtskab med husets rutiner og regler. Den nye beboer vil hurtigt kunne danne sig et overblik over de vigtigste informationer, som danner grundlag for vores fælles trivsel her i huset.

Efter første gennemlæsning vil denne udgivelse kunne bruges som et opslagsværk, hvormed tvivsmål kan afklares. De fleste regler bygger på almen lovgivning, som foreningen skal overholde. Der vil desuden være almene regler i lovgivningen, der ikke nævnes her, men som naturligvis skal overholdes, som Fek.s. Brandvedtægterne.

Du kan evt. læse mere på foreningens hjemmeside [www.lanse.dk](http://www.lanse.dk)

God læselyst

Med venlig hilsen Bestyrelsen

## PRAKTISKE OPLYSNINGER

### Administrator

Ejendommens administrator er:

Administrator Teamet

v/Erling Rasmussen og Birgitte Rasmussen

Nørrelundvej 8b

2730 Herlev

Tlf.nr. 70 23 34 30

Fax.nr. 70 22 01 39

Træffes i dagtimerne mandag - fredag, kl. 09.00-15.00

### Bestyrelse

Bestyrelsens sammensætning, e-mailadresse og telefonnumre står på foreningens hjemmeside samt på opslaget i vaskekælderen.

Bestyrelsen træffes telefonisk i dagtimerne fra 10.00 – 12.00 og fra 15.00 – 17.00 eller per mail.

### Ejendommens forsikring

Vandskade som følge af brud på lodrette rør og rustfrie rør dækker Ejerforeningens forsikring. Brud på egne installationer er derimod et mellemværende med beboerens egen forsikring.

Indbrudsskader på indgangsdøre SKAL meldes til politiet ellers dækker forsikringen ikke. Dernæst henvender man sig til Bente Mortensen, Vedbækgade 14 3.th. der rekvirerer en håndværker til at udbedre skaden.

HUSK: Altid at melde skader som skal dækkes af ejendomsforsikringen til administrator eller Bente Mortensen inden reparation påbegyndes.

### Internet

Foreningens hjemmeside indeholder de sidste nye informationer, så det er en god ide at tjekke den jævnligt.

[www.lanse.dk](http://www.lanse.dk)

Foreningen blev i April 2020 tilsluttet Parknet og der er individuel tilslutning.

Hastigheden er min. 500 Mbp og prisen er 78 kr. pr. måned. (April 2020 pris).

Tilmeldning sker på Parknets hjemmeside:

[www.parknet.dk](http://www.parknet.dk)

Foreningens FACEBOOK side er:  
<https://www.facebook.com/groups/1683396908592324>

## **Yousee.**

Ejendommen har individuel tilslutning til hybridnettet. Det påhviler den enkelte ejer/beboer i ønsket omfang at tilmelde sig hos Yousee for at kunne modtage programpakker.

## **T**

### **rappevasker / vicevært**

Vores deltidsvicevært bor Vedbækgade 16 st.

Springer der en pære, mangler der papir i vaskekælderen eller lignende, kan du kontakte viceværten. Den nemmeste måde at kontakte viceværten på er ved at smide en seddel ind af brevsprækken eller sende en mail via husets hjemmeside som er [www.lanse.dk](http://www.lanse.dk).

Viceværten har ansvaret for følgende:

- Udskiftning af pærer i opgange, kælder, lofter og gård.
- Trappevask. Hovedtrapper én gang om ugen og køkkentrapper hver anden uge. Den uge der ikke bliver vaske køkkentrapper bliver der fejlet gård og fortov.
- Rense kloakker 2 gange om året.
- Feje kælder og loft 2 gange om året.
- Slamme ud i varmecentralen én gang om ugen.
- Rydde sne og salte.
- Vande planter i gården og kummer ved hoveddøre fra april - september.
- Rense lyskasser én gang om året.
- Udskifte dørskilte og dørtelefonkilte

Viceværten har IKKE ansvaret for at tage imod håndværkere, fejlmelding af dørtelefoner, vaskemaskiner/tørretumblere eller ting, der måtte vedrøre lejlighederne.

## **Ejerkontakt**

Det er kun ejer, der kan bestille dørskilte, nøgler, vaskekort.

## **HUSREGLER OG OPLYSNINGER**

### **Arbejdsweekend**

Bestyrelsen indkalder til arbejdsweekend en gang om året, hvor foreningens medlemmer foretager oprydning og rengøring af inden- og udendørs fællesarealer samt diverse mindre vedligeholdelsesarbejde.

Arbejdsweekenden er den sidste lørdag i august hvert år, så det er fast, og mødetiden er fra 10.00 til man er færdig (senest kl. 17.00). Deltager man ikke eller kun delvist opkræves et gebyr på 750 kr. via fællesudgifterne. Der er mulighed for at sende en stedfortræder. Der er *ikke* mulighed for at få opgaver en anden dag.

### **Brændeovne**

Det er ikke tilladt at installere brændeovne eller lignende i lejlighederne. (Skorstenene er blevet fjernet i 2008).

## Cykelparkering



For at få plads til alle vores cykler og gøre det muligt for vores vicevært at feje og skovle sne skal vores cykler sættes på SKRÅ i samme retning ved facadearealerne, som det er vist på billedet. Cykler, der ikke benyttes eller er punkteret, sættes i kælderen og dette gælder også cykler, der står i gården, så dem der bruger deres cykel jævnlgt kan få plads i cykelskuret. Der er fælles cykelkælder med indgang fra gården under nr. 20-22, hvor beboernes cykler kan parkeres.

## Dørtelefoner



Efter renoveringen af opgangene i sommeren 2007 er der blevet opsat nyt dørtelefonanlæg. Når kontakten er vippet ned, er dørtelefonen aktiv. Når kontakten er vippet op, er Dørtelefonen slået fra.

Anmeldes der en defekt dørtelefon, og det viser sig, at den ikke er defekt, men blot fejlbetjent, så afholder beboeren udgifterne til håndværker.

Dørskilte til dørtelefonen kan rekvireres af ejer hos Bente Mortensen, tlf 61796830.

Skriv en email eller send en SMS med de navne, der skal stå på skiltene.

Skal der ændres på navnene på skiltene, skrives der, hvad der samlet skal stå på de nye skilte.

Der må IKKE sættes klistermærker på dørtelefonanlægget. Klistermærker mætterer plastikken, så man ikke kan se igennem. Blicher der sat klistermærker på, får vedkommende regningen for en udskiftning af plastikrammen. Indtil man får sit navneskilt på dørtelefonen, må man skrive CO/adresse. Mærket bliver udskiftet af viceværten.

## **Dørskilte**

Efter renoveringen af opgangene i sommeren 2007, er der blevet sat to messingskilte på hver hoveddør. De må ikke fjernes. Messingskiltet under håndtaget er til navne. Messingskiltet til den anden side, er til din egne mærkater, såsom "Nej tak til reklamer". Nye navnemærkater kan bestilles hos Bestyrelsen. Det er kun disse mærkater, der må bruges. Der må ikke sættes postkort mv. på yderdøren. Dog må man sætte et lille søm til dekorationer til jul.

## **Fremleje, udleje og udlån af lejligheden i over 3 uger.**

Ved fremleje/udleje/udlån er det ejers ansvar, at lejer/fremlejer har læst, underskrevet og overholder husreglerne.

Sidste side i denne husorden underskrives og indsendes sammen med fremleje/udlejekontrakten.

## **Husdyr**

Det er i henhold til Generalforsamlingens beslutning forbudt at holde husdyr i ejendommen.

Der kan dog søges om dispensation, se mere på foreningens hjemmeside.

## **Nye opgange**

Pas på vores nye opgange. Ejerforeningens budget tillader ikke hyppige renoveringer. Brug hellere lidt ekstra tid, frem for at ridse, skramme eller støde de fuldspartlede vægge. I henhold til vedtægternes paragraf 10 om misligholdelse af vores ejendom kan ejer eller lejer blive draget til ansvar. Denne vedtægt gælder også ved til - og fraflytning.

## **Postkasser**

Efter opsættelsen af postkasserne blev alle nøgler udlevet til ejer/beboere.

Foreningen er derfor ikke i besiddelse af reservenøgler til postkasserne.

Hvis du ikke vil have reklamer, kan du bestille skiltene "Nej tak til reklamer" på Posthuset (dette kan også gøre online). Lad venligst være med at efterlade reklamer og andet oven på postkasserne.

Der må ikke klistres andre mærker på postkasserne.

## **Renovering af lejligheder**

Hvis du gerne vil renovere køkken, badeværelse eller sammenlægge værelser skal du have en godkendelse fra Bestyrelsen.

Radiatorer må ikke fjernes.

Skorstene i køkken og værelser er en bærende del af konstruktionen og må ikke fjernes.

## **Ro og orden**

Det er et gammelt hus med tynde vægge og etageadskillelser, hvorfor huset er ekstremt lydt. Husk for eksempel at lukke vinduer, hvis du spiller musik om aftenen og bruge mundstykke med børste, når du støvsuger. Vis også hensyn på trappeopgangen, hvis du går udenfor og ryger sent.

Efter kl. 20.00 må man ikke støvsuge, banke og bore huller, slibe gulve eller andet meget støjende.

Efter kl. 22.00 dæmpes musik og tale og der skal være ro på hverdage. I weekenden skal der være ro kl. 24.00 (da nogle arbejder i weekenden).

Desuden er det i alles interesse, at huset fremstår pænt og præsentabelt, så alt i alt forventes det, at alle viser gensidig respekt og almindeligt hensyn. Der vil være plads til alle – så længe husreglerne holdes!

Ved almindelig hensyn forstås:

› at man lukker vinduer, hvis man spiller musik om aftenen.

› at man viser hensyn på trappeopgangen, da mange beboere har soveværelse ud til trappen;

dvs: man tramper ikke, men man går.

› samtaler foregår dæmpet

› man lukker dørene og smækker dem IKKE. Dette omfatter lejlighedens døre, samt opgangens hoveddør og bagtrappedør.

7

› at man informerer hele opgangen (hæng en seddel op) når lejligheden renoveres, og der forekommer støjende aktiviteter gennem længere tid.

› At man informerer ved fest eller anden social sammenkomst i lejligheden, der forventes at larme mere end normalt. Der skrives kontaktelefonnummer.

› Fester skal annonceres minimum 7 dage før. Alle vinduer ud til gården skal være lukkede.

› Der skal være plads til at holde uannoncerede sammenkomster i lejligheden, dog er det ikke et kollegium, hvorfor der derfor skal vises hensyn til andre menneskers hverdag jf.

husreglerne om bl.a. tidspunkter for larm.

› Ved særlige begivenheder kan der, hvis man annoncerer med dette minimum 14 dage før, afholdes en fest, som fx rund fødselsdag eller bryllup, til efter kl. 24, såfremt de 4 nærmeste naboer (over, under, højre og til venstre nabo) accepterer. Desuden skal resten af opgangene orienteres og alle vinduer til gården skal være lukkede.

## **Støjudvalg og Velkomstkomite**

Hvis der opstår problemer med støj, kontaktes Velkomstkomiteen/Støjudvalget/Bestyrelsen. Der er informationer om fremgangsmåde og støjklageprocedure på foreningens hjemmeside.

## **Toilet**

Der er lavet toilet i cykelkælderen, helt ud mod hjørnet af Vedbækgade og Nordbanegade. Det er til brug for håndværkene, samt dem der får renoveret toilet/badeværelser og når man opholder sig i gården.

Husk venligst at gøre rent efter dig.....

## **Trappeopgange**

Fortrætter og køkkentrætter hører ind under Brandvæsnets regler om flugtveje.

Der må derfor ikke stå noget på trapperne eller i forgangene - heller ikke cykler, barnevogne, stiger, reoler, paraplyer, fodtøj eller planter.

Det er dog tilladt at have blomster i vindueskarmene på bagtrappen.

Indbo og affald på for – og bagtrapper fjernes uden ansvar. Efter tredje overskridelse af reglen, inden for en 6 måneders periode sendes en regning til ejer på 500 kr.

Står affald eller andet på trapperne, opfordres du til at tage et billede og sende det til Bestyrelsen.

I tilfælde af, at der ved et brandeftersyn, foretaget af brandvæsnet, udstedes bøde for overtrædelse af brandvedtægten, vil bøden blive videresendt til ejer.

Tyggegummi og cigaretskodder må ikke smides i opgangene. Tabes der affald eller lignende i opgangene gør man selv rent efter sig.

## **Vaskekælder**

Vi er mange, der skal deles om vaskekælderen så husk:

**Vasketid** reserveres ved at sætte lås på dato og tidspunkt på tavlen i vaskekælderen. Låsen skal være forsynet med opgangsnummer og etage/side. Alle andre reservationsforsøg (clips, låse u. adresse m.v.) skal ikke respekteres og vil blive fjernet.

Der må kun være en lås pr. lejlighed.

Hvis en vasketid ikke er taget i brug 30 min efter reservationens start, kan enhver beboer overtage vasketiden. Bemærk strømmen er afbrudt i vaskekælderen imellem 22.00-07.00. Det er i dette tidsrum ikke muligt at benytte vaskeriet eller tømme maskinerne for eventuelt glemte tøj. Husk at fjerne din lås fra reservationstavlen efter brug.

**Efterlad vaskeriet som du selv gerne vil modtage det.** Fjern spildt sæbe, tomme dunke eller andet

affald. Fjern vasketøjet når du er færdig i vaskekælderen. Vasketøj der ikke er fjernet vil blive flyttet til cykelkælderen. Tøm filtrene i tørretumblere både i låge og i kanten.

**Ved benyttelse af tørrestativ i gården** skal du huske selv at tage klemmer med. Klemmerne skal tages ned efter endt brug, så den næste kan vaske snorene af inden brug. Tøjet må ikke hænge i flere dage så andre ikke kan bruge stativerne. Tøj, der ikke bliver fjernet fra snorene, må fjernes af andre og lægges i vaskekælderen. Da vi har en meget lille gård må man kun bruge egne tørrestativer inde i lejlighederne.

**Vaskekort** rekvireres hos Administrations Teamet. Nyt kort koster 125 kr. Ejere står inde for vaskekortet og bestemmer selv om eventuelle fremlejere skal benytte dette. Vaskeforbruget opkræves hver måned sammen med fællesudgifterne. Ved bortkomst af kort anmeldes dette til administrator, der derefter kan lukke kortet. En vask koster 15,- kr. og en tørring koster 10,- kr. d.d.

**Hvis en vaskemaskine eller tørretumbler er i stykker**, skal du melde det til Bente Mortensen,

Vedbækgade 14 3.th med information om, hvad problemet er. Sæt også en seddel på maskinen "VIRKER IKKE" så andre beboere ved, at maskinen ikke virker.

**Defekte vaskekort** (revnede, knækkede eller krøllede) må ikke benyttes.

**Husk også:** Du må ikke vaskes bh'er med stiveren uden at de er i vaskepose. Det er ikke tilladt at farve tøj i maskinerne.

## Vinduer og døre

De store vinduessektioner mod gadesiden kan drejes næsten 360 grader, så man kan pudse ydersiden af vinduet indefra. ( Gælder kun den gamle type )

Loftsvinduer og bagtrappevinduer på 3. og 4. sal skal holdes lukket af hensyn til duer. Åbens andre vinduer skal de sættes på krog.

Opgangs- og kælderdøre skal holdes lukket af hensyn til tyve, rotter og brand.

Sidste nyheder og opdateringer kan altid ses på:

[www.lanse.dk](http://www.lanse.dk)

# ACCEPT AF HUSREGLER

Denne side afrives og afleveres til:  
Bente Mortensen  
Vedbækgade 14. 3th.

Fremleje/udlejekontrakten indsendes til: **Administrator.**  
Ejendommens administrator er:  
**Administrator Teamet**

v/Erling Rasmussen og Birgitte Rasmussen  
Nørrelundvej 8b  
2730 Herlev

Jeg bekræfter hermed, at jeg har læst, forstået og accepterer

E/F Nordbanegade/Vedbækgades husregler April 2020.

Navn: \_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Underskrift:

Er en lejlighed udlejet på F.eks værelses basis, skal begge lejere underskrive  
-Accept af husregler-



## ACCEPT AF HUSREGLER

Denne side afrives og afleveres til:  
Bente Mortensen  
Vedbækgade 14. 3th.

Jeg bekræfter hermed, at jeg har læst, forstået og accepterer

E/F Nordbanegade/Vedbækgades husregler April 2020.

Navn: \_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Underskrift: