

## **Husbog for ejerforeningen Adelgården II**

### **Velkommen til husbogen**

Ejerforeningen har udarbejdet denne folder med praktiske oplysninger om vores hus.

Vores forening har i fællesskab valgt et højt serviceniveau med bl.a. betalt vicevært, gratis vaskeri, fælles TV abonnement og betalt rengøring af fællesområderne.

Alligevel er der ting, vi skal huske, når vi bor så tæt sammen og ovenpå en børnehave. Det har vi skrevet lidt om i denne husbog. Hvis du har forslag til forbedringer i ejendommen, er du altid velkommen til at kontakte bestyrelsen for ejerforeningen.

Den officielle Husorden for Adelgården kan du få hos ejendommens administrator eller finde på foreningens hjemmeside.

### **Ejendommen**

Adelgården II er på 4.035 m<sup>2</sup> og består af 42 matrikelnumre. I ejendommen er der ejerlejligheder, lejelejligheder, erhverv og erhvervslejemål.

Ejerforeningen holder årlig generalforsamling i april. Her godkendes og vedtages regnskaber, planer og budgetter for det kommende år, og der vælges formand og bestyrelse. Ejerforeningens bestyrelse har ansvar for den daglige drift af ejendommen. Ejendommen har desuden ansat vicevært og administrator.

Ejerforeningens bestyrelse består af:

Christian Petersen Tlf.: 33 14 23 80

Tandlægeklinikken, lejl 22

Kaj Lund

Lise Risgaard, lejlighed 28

Christian Hage, lejlighed 54

Poul Duer, lejlighed 59

Mikkel Egelund, Restaurant Pastis

Andre kontaktpersoner:

Administrator Tlf.: 33 33 82 82

CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5, 1613 København  
V  
Hanne Funch Email: hf@cej.dk

Vicevært Mobil: 40 62 49 14  
Jan Thomassen E-mail: jth@e-privat.dk  
Postkassen i vaskeriet

### **Håndværkere**

Hvis du har en reparation, du mener skal udføres på foreningens regning, skal du kontakte bestyrelsen, inden du bestiller håndværkeren.

Skal du selv bruge en håndværker, kan du med fordel benytte de samme håndværkere, som vi bruger i foreningen. De kender huset i forvejen. Vi har dog ikke faste rabataftaler med dem.

Tømrer, snedker og vinduer Tlf.: 32 53 55 35  
Knud Verdich  
Tømmerupvej 94, 2770 Kastrup

Elektriker. Tlf.: 43 53 17 34  
KONTakt ApS  
Immerkær 52, 2650 Hvidovre

VVS (større planlagte arbejder) Tlf.: 43 43 32 00  
Basen A/S  
Farverland 3, 2600 Glostrup

VVS ( kender huset godt) Tlf.: 36 72 23 30  
Christoffersen og Knudsen  
Valhøjs Alle 130, 2610 Rødovre

Maler Tlf.: 40 44 69 62  
Jacob Nordberg ApS  
Lærkehaven 21, 2980 Kokkedal

## **Affald og storskrald**

På trappen ved elevatoren ved hver etage er der en nedfaldsskakt til affald. Hver beboer har fået udleveret nøgle til skakten. Bliver den væk, kan man købe en ny hos Møller og Mammen. Affald skal være i lukkede poser og husk at lukke skakten til efter brug, så der ikke kommer lugtgener i opgangen. Man må ikke kaste flasker ned i skakten.

For enden af cykelkælderens er vores affaldsrum. Her er affaldscontainere, som tømmes jævnligt af R98. Vi deler affaldsrum med restauranten, så rummet bruges flittigt.

Vi bruger affaldssortering i skralderummet. Der er særlige containere til:

- Glas og flasker
- Papir (reklamer og aviser)
- Pap og karton
- Batterier

Storskrald kan placeres i rummet til storskrald. Viceværten sørger for at storskraldet efterfølgende afhentes.

Farligt affald må ikke stilles i affaldskælderens.

Byggeaffald må ikke placeres i skralderummet. Aftal med håndværkerne, at de selv skal skaffe sig af med dette eller benyt kommunens genbrugspladser, fx Vermlandsgade Genbrugsstation, hvis du selv bygger om.

## **Vaskeri**

På første sal overfor elevatoren ligger ejendommens vaskeri. Vaskeriet er gratis at bruge for beboerne, men du skal selv købe vaskemiddel.

Hjælp med at holde vaskeriet rent. Rengør skuffen til vaskemiddel med en klud, fjern fnuller under tørretumbleren og ryd pænt op efter dig.

Hver lejlighed har en hængelås med lejlighedens nummer. Denne skal anvendes til at reservere en tid på tavlen med vasketider og efterfølgende til at aflåse et tørrerum. Hver lejlighed må kun bruge en hængelås, og der skal være tydeligt lejlighedsnummer på den.

Hvis en vasketid er reserveret, men ikke påbegyndt inden for 30 minutter, må andre benytte vaskeriet.

Vaskeriet kan kun anvendes i den periode, der er vasketider. Af sparehensyn slukker strømmen automatisk til vaskeriet uden for åbningstiden. Hvis du ikke har fået tømt vaskemaskinen i åbningstiden, kan vaskemaskinerne altid nødåbnes ved at åbne lugen i bunden af vaskemaskinen og trække i den røde snor.

Vi har kun to tørrerum til alle beboere, så sørg for at tømme tørrerum så hurtigt som muligt. Normalt er tøjet tørt inden for en dag.

### **Ro og orden**

Selvom vi er mange beboere i ejendommen og betonkonstruktionen i huset gør at støj spredes til mange, har vi sjældent problemer med støj.

Ejendommen har ikke et festlokale. Når du holder fest, så giv dine naboer besked i forvejen med et opslag på opslagstavlen ved elevatoren. Sørg også for at dine gæster opfører sig pænt. Når dine gæster trækker luft på svalegangen, kan de fleste høre dem, så pas på med støjen, og sørg for at de ikke kaster cigaretter eller glas ned i gården til børnehaven.

Hvis du har håndværkere eller selv bygger om, bør du begrænse støjen til mellem 07 og 21. Giv gerne dine naboer besked om dit projekt med opslag ved elevatoren.

Det er tilladt at have husdyr i ejendommen.

## **Ombygning af lejlighederne**

Skal du have installeret alarm, kan alarmselskabet bore hul i muren ved din lejlighed til nøgle. Der er eksisterende nøglebokse ved ydermuren ved siden af hoveddøren. Kontakt bestyrelsen, hvis dit alarmselskab ikke bruger en af disse.

Husk, at der i din lejlighed er ledninger og rør, der går videre til dine naboer. Du må ikke ændre udluftning i loftet uden godkendelse. Du må gerne montere emhætte via den nuværende kanal, og du må gerne få boret hul i din ydervæg til udluftning.

Du må gerne lade installere opvaskemaskine eller vaskemaskine i lejligheden.

Skal din håndværker ændre på VVS installationerne og du skal have lukket for vandet, skal du huske at aftale tidspunkt med bestyrelsen og helst i god tid.

## **Andre praktiske oplysninger**

### ***Cykelrum***

Til højre for indgangsdøren har vi rum til cykelparkering. Din cykel er ikke forsikret af ejendommens forsikring. Vi har lidt pladsproblemer i cykelkælderen, så hvis du ikke bruger din cykel, har vi et ekstra aflåseligt rum i kælderen, hvor du kan få din cykel opmagasineret. Kontakt formanden for ejerforeningen.

### ***Dørmåtter***

Du skal selv anskaffe og rengøre din dørmåtte foran hoveddøren.

### ***Elevator***

Hvis elevatoren sidder fast, kan du bruge nødknappen i elevatoren. Nødknappen giver forbindelse til et alarmcenter.

Kontakt viceværten, hvis der er problemer med elevatoren.

## **Gårdsplads**

Gårdspladsen har vi fælles med børnehaven, men vi bruger den i praksis kun uden for børnehavens åbningstid. Husk at rydde pænt op efter dig, da der er børn, der leger der næste dag.

## **Indgangsdør**

Døren til foyeren skal altid være lukket og låst. Vi har ikke mange ubudne gæster, men tjek alligevel altid hvem du lukker ind. Din dørtelefon åbner yderdøren. Hvis du skal bære ting ind og ud af døren, kan den holdes åben ved at holde den i yderstilling i kort tid. Af sikkerhedshensyn må du ikke installere automatisk døråbning.

## **Kabeltv**

Alle lejligheder har indlagt kabeltv fra YouSee med adgang til fuld programpakke. Udgifter til kabeltv og YouSee er betalt via dit bidrag til fællesudgifterne. Vi ejer vores kabeltv netværk og har en fordelagtig aftale på tv signalet. Du skal dog selv betale licens. Hos YouSee kan du også selv tilkøbe internetadgang via din kabeltv forbindelse og ekstra digitale tv pakker.

## **Navneskilte**

Du skal selv sørge for navneskilt på din egen hoveddør. De indendørs hoveddøre har løse bogstaver, som du kan købe hos Møller & Mammen. Navneskilt i postkasserne skal du selv udskifte. Navneskilt ved ringklokken ved hoveddøren udskifter vores vicevært for din regning. Sæt blot et klistermærke på dit skilt med dit navn og viceværten udskifter det med et rigtigt skilt

## **Nøgler**

Vores hovednøgle er en systemlås. Derudover har vi hver fået nøgler til vores postkasse. Ekstra nøgler til hoveddøren eller postkasse kan bestilles hos administrator for 150 kr. pr. stk. Du er selv ansvarlig for låsen i din egen dør og hængelåsene til vaskekælderen og kælderrummet.

## **Parkering**

Vi har mulighed for at få en beboerlicens til parkering på gaden ([www.kk.dk](http://www.kk.dk)). I kælderen er der parkeringspladser der kan lejes via

Ejendomsselskabet af 1975 A/S eller q-park.dk. Vi har ikke fortrinsret til parkering.

### **Portrummet**

Rampen bruges til varelevering til restaurant og forretning, og af R98 til fjernelse af vores skrald. Børnehavens klapvogne står også i rummet. Adgangsvejen til børnehaven sker gennem porten.

### **Postkasser**

Vores postkasser er placeret i foyeren. Tag alt din post med dig og smid ikke reklamer eller aviser i foyeren. Hvis du ikke ønsker at modtage reklamer, kan du bestille et "reklamer nej tak" skilt hos Post Danmark.

### **Pulterrum**

Alle lejligheder har et pulterrum (lejl 24-43 og 44-51 øverste kælderetage og lejl 52-62 på 6. sal). Pulterrummene hører under fællesarealerne og foreningen har ikke ansvar for deponeret materiale i rummene.

### **Rengøring**

Trappe og fællesarealer rengøres ugentligt af viceværten.

### **Rygning**

Rygning er ikke tilladt i elevatoren eller trappeopgangen. Rygning er tilladt på svalegangen, men pas på med cigaretskodder og kast dem ikke ned til børnehaven. Pas også på med cigaretskodder i askebægre, som vinden kan kaste ned i børnehaven.

### **Småting**

Viceværten ordner også småting på vores fællesarealer. Han skifter pærer, smører låse og andet. Send en mail til viceværten eller formanden for ejerforeningen, hvis noget ikke fungerer.

### **Snerydning**

Vi betaler kommunen for snerydning på fortove og viceværten for at rydde svalegangene. Viceværten bor ikke i ejendommen, så der kan gå lidt tid, inden han når at rydde for sne.

### ***Svalegangene***

Svalegangene er en del af fællesarealet og vores brandveje. Da det er brandveje, er der offentlige regler for, hvad vi må. Man må ikke fastmontere ting på brandvejen, som fx møbler. Man må ikke lade cykler, møbler eller antenner stå på gangen. Men selvfølgelig må vi bruge gangen, børn må gerne sove i barnevogne på svalegangen, og vi må gerne have pottedplanter på svalegangen.

### ***Trapperum***

Hovedtrappen og trapperne ned til kældrene renholdes af viceværten.

### ***Varme***

Vi betaler hver især individuelt for varmeforbruget. Aflæsning sker af Clorius. Beboere på 5. sal skal udlufte radiatorerne for at undgå boblelyde i systemet. Spørg viceværten om råd, hvis du ikke har prøvet det før. Det anbefales kraftigt at bruge Danfoss-ventiler på radiatorerne.

Sidst opdateret 12. november 2012.