



## EJERFORENINGEN FRØBELS ALLÉ 1-7 / EWALDSENSVEJ 8-12



### **Velkommen til ejendommen!**

Med denne folder vil vi gerne give dig en række nyttige informationer om ejendommen og området. Hvis du savner oplysninger i folderen, eller har rettelser, hører vi gerne fra dig.

Vi håber, du bliver glad for at bo her!

### **Vicevært**

Jobbet varetages af Foxware I/S v/Torben Jacobsen. Han kan på hverdage træffes på tlf.: 27 72 02 03 i tidsrummet kl. **18:00-20:00** eller via e-mail på adressen: [vicevaerten@froebelwaldsen.dk](mailto:vicevaerten@froebelwaldsen.dk) – dog ikke til akutte problemer.

Foxware I/S v/Torben Jacobsen varetager vicevært opgaver på ejendommen, og skal altid kontaktes i tilfælde af problemer. Han sørger for at rekvirere håndværkere, hvis dette skønnes nødvendigt. Skal arbejdet udføres i den enkelte ejers bolig, skal det først afklares med Foxware I/S v/Torben Jacobsen, hvem der hæfter for regningen (foreningen eller ejeren), jf. vedligeholdelsesnotatet, så der ikke opstår misforståelser.

Skal man have udført arbejde i sin egen bolig, for egen regning, er man velkommen til selv at kontakte den ønskede håndværker. Bestyrelsen anbefaler at man anvender håndværkerne, der er nævnt på side 4.



## Bestyrelsen

Du kan finde navne på bestyrelsens medlemmer på vores hjemmeside:

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

Du er altid velkommen til at kontakte bestyrelsen, hvis du har spørgsmål, forslag eller lignende. Du kan skrive til bestyrelsen på e-mail-adressen: [bestyrelsen@froebelewaldsen.dk](mailto:bestyrelsen@froebelewaldsen.dk).

## Generalforsamlingen

afholdes i henhold til bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger oprettet i medfør af lov om ejerlejligheder, jf. lovbeholdtgørelse nr. 647 af 25. juli 1995, senest ændret ved lov nr. 485 af 9. juni 2004 (i uddrag):

- § 1 For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.
- § 2 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed....  
Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- § 3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. **Bemærk dog**, at foreningens vedtægter i pkt. 1 har en tinglyst regel, der siger, at "**generalforsamlingen skal afholdes senest i april måned**". Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- § 4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen. Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.
- § 5: Ekstraordinær generalforsamling afholdes almindeligvis når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingsstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det. Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.
- § 6 Ethvert medlem har stemmeret. Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.
- § 7 .....
- § 8 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er



kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

**§ 9:** Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen. Stk. 4. .... Stk. 5. .... Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede. Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

## Delelejlighed

I disse tider er det snarere reglen end undtagelsen, at sælgere af ejerlejligheder udbyder deres lejligheder som "den perfekte delelejlighed", når en 2- eller 3 værelses ejerlejlighed skal sælges, og mon ikke dette har sat lidt ekstra skub i de såkaldte "forældre køb"!

Det er nok de færreste, der tænker nærmere over, hvad der menes med ordet "delelejlighed", og er uheldet ude, kan "mødet med" delelejligheden blive en bitter oplevelse for de øvrige beboere.

En delelejlighed er, som det antydes, en lejlighed, der deles af - (typisk) 2-3 unge lejere, som ikke nødvendigvis behøver at være i parforhold og som skal stå på egne ben for første gang. Typisk vil det måske være sådan, at man deles om lejligheden således, at man har hver sit værelse og deles om brugsretten til resten af lejligheden - entre, køkken, toilet/bad og altaner.

Som ejer af en ejerlejlighed i vores ejerforening, skal man, hvis man udlejer til flere lejere, der deler køkken og bad m.m., være opmærksom på, at dette betragtes som klublejlighed/klubværelser, og det er **ikke** tilladt jf. vedtægterne.



## Det er altså ikke tilladt at udleje sin ejerlejlighed, så den får karakter af klublejlighed!

Man skal som udlejer af en ejerlejlighed i sin helhed desuden være opmærksom på, at man har pligt til at forelægge en kopi af lejekontrakten for bestyrelsen som dokumentation for, at lejekontrakten indeholder de i vedtægternes § 5 omhandlende oplysninger.

## Håndværkere

Ejendommen anbefaler disse håndværkere på grund af deres årelange tilknytning til ejendommen:

Blikkenslager: Østberg VVS, kontaktperson Lindhart Frederiksen, tlf.: 33 31 36 57  
OBS! Hvis man skal have rekvireret blikkenslager, enten eget valg eller ejendommens, så husk at kontakte viceværten, selv om det kun drejer sig om lukning af vand i et kortere tidsrum.

Elektriker: El-Consult ApS, tlf. 70 20 03 43

Garmester: A.D, Johansen, tlf. 38 87 11 78

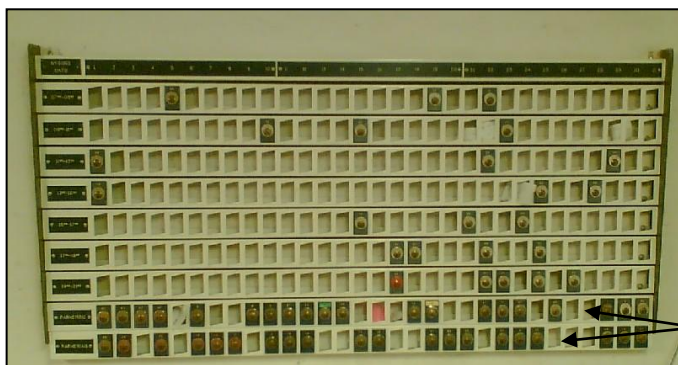
Låsesmed:

Malerfirma: Rasmussen & Søn, Bratskovvej 6A, 2720 Vanløse, tlf. 60 69 69 69

Murermester: Murer: Lonni Ingvordsen, tlf. 40 10 79 80

## Vaskekælder

Vaskekælderen, som ligger i hjørnet under Frøbels Allé 1/Ewaldsensvej 8, kan benyttes af beboerne alle dage mellem kl. 7 og 21. Der reserveres tid på datotavlen ved hjælp af en vaskelås med tilhørende nr., som er det samme nr. som lejlighedens nr. Hver vaskeperiode varer 2 timer, og vasken skal være påbegyndt senest 30 minutter efter periodens start - ellers kan andre frit anvende maskinerne. Se desuden de nedenfor anførte vaskeregler.



Husk at flytte låsen til parkering efter endt vasketur!

Vaskekælderen indeholder:

2 vaskemaskiner, 10 kr. pr. vask og 1 centrifuge, der er gratis.

Der kan anvendes 1- og 2 kroner i tørretumbleren og 10 kroner i vaskemaskinerne.



## Tørring af tøj og trappevask

Vasketøj kan hænges til tørre i gården eller i det dertil indrette tørrerum i kælderen under Ewaldsensvej 8. Vi henstiller, at tøjet fjernes så snart det er tørt, da der ellers opstår pladsproblemer.

Vores hovedtrapper fejes og vaskes en gang ugentligt i vinterhalvåret og hver 14. dag i sommerhalvåret. Måtter på reposen bankes 1 gang pr. måned.

Køkkentrapperne fejes og vaskes en gang pr. måneden hele året. Måtter på reposen støvsuges i forbindelse med trappevask.

## Kælder- og loftrum

Hver lejlighed råder over 1 kælderrum og 1 loftrum. Der er skilte på alle dørene, der viser, hvilken lejlighed de tilhører. Eventuelle spørgsmål vedrørende disse rum kan rettes til bestyrelsen.

Det er tilladt at stille cykler og barnevogne udenfor ejendommen, samt på fællesarealerne i kældrene. Det er ikke tilladt at stille dem i opgangene.

På grund af brandfare må intet andet end cykler og barnevogne henstå på fællesarealerne i loft- og kælderum. Grundet brandfare må der heller ikke stå cykler, barnevogne, fodtøj, affaldssække og andre ting på trapperne!

## Affald – hvor skal det hen?

Husholdningsaffald	Containere i gården
Aviser/papir	Papir-containere i gården
Storskrald (møbler m.m.)	Storskraldsrummet i kælderen under Ewaldsensvej 8. Storskraldsrummet er IKKE til tomme papkasser og aviser – disse skal smides i genbrugscontainerne i det dertil indrettede aflukkede område i gården. Hårde hvidevarer og farligt affald (maling og andre kemikalier) må heller ikke stilles i storskraldsrummet, da disse ikke kan fjernes med almindeligt storskrald, og koster ekstra at få fjernet. Der henvises i stedet til genbrugsstationen på Kulbanevej 4 i Valby eller en af de andre genbrugspladser, der anbefales af kommunen.
Glas	Nærmeste containere: ved krydset Dalgas Boulevard /Ewaldsensvej og Finsensvej ud for Fakta.
Batterier	Nærmeste: Ved Fakta, Netto, Superbrugsen og Irma - alle på Finsensvej.
Farligt affald	Farligt affald, lysstofrør, kanyler og tilsvarende typer problemaffald og elektronik skal man selv skaffe sig af med - det skal <b>ikke</b> afleveres til viceværten og <b>ikke</b> smides på ejendommens lokaliteter!
El-Pære	Almindelige pære kan smides ud med dagrenovationen,



men energisparepære **skal** afleveres som farligt affald.

Der er en genbrugsplads med affalds sortering på Kulbanevej i Valby. Der kan du selv aflevere alle former for affald – dog ikke dagrenovation. De har åbent hverdage kl. 10-18, lørdage, søndage og helligdage 10-17.

## Nøgler

Ejendommens hovednøgle passer til gadedøre, bagdøre, port (øverste lås, den nederste er til kommunen), kælder- og loftsdøre.

## Have

Gården er for alle! Om sommeren står der havemøbler og en stor grill til fri afbenyttelse.

Begge dele kan reserveres, hvis man ønsker at benytte dem til fester. Reservering sker ved i god tid at sende webmaster en e-mail med dit navn og adresse samt dato/tid for reservationen, som herefter annonceres på vores hjemmeside.

**Husk at rense grillen efter brug**, sæt havemøblerne på plads og fjern alt affald, evt. engangsgrill (når denne er kølet af) mv.

Der vil om sommeren være en zinkspand under grillen, hvor folk kan sætte enten kul, tændvæske, Rens-let svampe og lignende, som man har i overskud og ønsker at andre beboere frit kan benytte.

## Husorden

Den gældende husorden for ejerforeningen blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 2011. Husordenen kan læses på foreningens hjemmeside: [www.froebelewaldsen.dk/house\\_order.php](http://www.froebelewaldsen.dk/house_order.php) og indeholder mange flere ordensbestemmelser end nævnt i denne Velkomstpakke.

## Fester

Fester, som kan give støjgener for ejendommens øvrige beboere, **skal** varsles i forvejen med opslag i opgangene. Naboers henstilling om at skrue ned for musikken **skal** følges.

## Altaner

Der henstilles til en rolig og hensynsfuld opførsel på altanerne. På hverdage skal der være ro kl. 20:00 og i weekender senest kl. 23:00.

## Yderdøre/sikkerhed

Af hensyn til beboernes sikkerhed skal alle udvendige døre holdes lukkede/låste. På grund af indbrudsrisiko må de ikke blokeres åbne med f.eks. en dørmåtte. Dette gælder også kælderdørene.

Desværre er det ikke alle yderdøre og porte i ejendommen, som altid lukker automatisk - specielt i fugtigt og blæsende vejr. Det henstilles derfor, at man **altid** sikrer, at døren er forsvarligt lukket og låst efter passage.

## Tele Danmark Kabel TV

grund-, mellem- eller fuldpakke: oplysningerne kan fås hos B & T administration

på Tlf.: 33 12 30 00 eller på [www.yousee.dk](http://www.yousee.dk).

## Husdyr

Husdyr må holdes i mindre omfang, således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne. Med mindre omfang menes der både dyrets størrelse og antal.

Hunde og katte skal føres i snor på ejerforeningens fælles arealer.

Hunde og katte må ikke medbringes i vaskeriet og tørrerummet.

Det er ikke tilladt at lufte hund i gården.

Hunde må ikke forrette sin nødtørft på fortovet, i gården eller i forhaverne, men skulle dette dog ske ved et uheld, er hundens ledsager pligtig til at gøre rent efter hunden.

Hunde og katte skal være registreret hos bestyrelsen. Hertil benyttes en af bestyrelsen udfærdiget blanket, der rekvireres på foreningens hjemmeside og indleveres til ejerforeningens administrator inden hunden eller katten "flytter ind".

Der findes yderligere ordensbestemmelser for hunde og katte i foreningens husorden, der kan læses på ejerforeningens hjemmeside:

<http://www.froebelewaldsen.dk/husdyr.php>

## Parkering

Parkering af motorkøretøjer og påhængsvogne på fælles arealer, er ikke tilladt uden forudgående aftale med foreningens bestyrelse. Foreningen kan efter omstændighederne kræve vederlag for benyttelse af en parkeringsplads.

**Rygepolitik:** Det er ikke tilladt at ryge på ejendommens fællesarealer inden dørs – det vil sige på trappeopgangene, på lofts- og kældergange/rum, og i vaskeriet samt tørrerummet.

Rygning må ikke være til gene for andre beboere. Det bør undgås at ryge for åbne vinduer og på altanerne.

Der er ikke tilladt at kaste cigaret- eller cigarskodder o.l. på ejendommens fællesarealer.

## Støj

Det henstilles, at beboerne udviser forståelse for hinanden og søger at begrænse støj mest muligt (f.eks. ved at lukke vinduerne, når der spilles musik). Bemærk også, at løb eller tramp i lejligheden og på trappeopgangene kan virke meget generende for naboer og underboere og bør undgås.

Vaskemaskiner, støvsugere og andre støjende apparater, må ikke benyttes mellem kl. 22.00 og kl. 08.00.

## Overholdelse af gældende husorden

Enhver beboer, som konstaterer at nærværende husorden ikke bliver respekteret, bør påtale dette direkte overfor vedkommende.

Hvis overtrædelse af husordenen sker gentagne gange, kan der rettes skriftlig henvendelse til ejerforeningens bestyrelse, som vil behandle sagen på først kom-



mende bestyrelsesmøde.

Gentagne, alvorlige brud på ejendommens husorden kan ultimativt føre til, at ejeren/beboeren fortaber ret til at bebo lejligheden (jævnfør § 8 i lovebekendtgørelse nr. 53 af 30. januar 2006 om ejerlejligheder). Dette gælder i tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til vedtægter, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham eller ved gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd over for medejerne. Bestyrelsen kan forlange, at den pågældende lejligheds- ejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen skal i så fald godkende den lejer, som lejligheden eventuelt måtte udlejes til (Jf. punkt 7 ejerboligforeningens egne vedtægter).

Der tages forbehold for ændringer i relevante love/bekendtgørelser.

## Forsikring

Ejendommen har en lovpligtig bygningsforsikring hos Købstædernes Forsikring, der bl.a. dækker følgende på ejendommen: bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskade, restværdi, glasdækning, kortslutningsdækning (på fælles installationer) og husejeransvar, sanitet, rørskade/skjulte rør, rørskade/stikledninger og bestyrelsesansvar. Se flere detaljer på vores hjemmeside.

## Vaskeriet:

Regler for brug af vaskeriet:

- Vaskeriet må anvendes i tidsrummet mellem 07:00 og 21:00, og kun af ejendommens beboere.
- Vasketid reserveres ved at placere den til lejligheden hørende vaskelås i tavlen i den ønskede vaskeperiode. Hvis ikke vask er påbegyndt efter 30 minutter, mistes retten til den reservede tid, og andre kan frit anvende maskinerne. Vask skal være afsluttet inden vaskeperiodens udløb. Tørretumbleren må dog anvendes 30 minutter ind i næste vaskeperiode, med undtagelse af vaskeperioden fra 19:00-21:00, hvor tørretumbleren ikke må anvendes efter kl. 21:00.
- Efter endt vask skal låsen flyttes til enten "parkering" eller en ny tid således, at andre kan få glæde af eventuel ledig tid inden næste vaskeperiode. Det er IKKE tilladt at afbryde andres vasketid, hvis låsen stadig sidder i tavlen.
- Efter hver vaskeperiode skal vaskemaskinerne tørres af ovenpå, ved sæbepåfyldningen, og filteret i tørretumbleren skal renses, hvis denne har været anvendt. Husk også at lukke vinduet af hensyn til beboerne over vaskeriet.
- Hvis en af maskinerne går i stykker, mens man har vask, har man pligt til at sætte en seddel på den defekte maskine, så de næste kan se, at bestyrelsen/viceværten er underrettet.
- Underretning til bestyrelsen/viceværten foretages via ejerforeningens hjemmeside, hvor der findes en speciel knap/e-mail-adresse til formålet.





- Ubertigtet ophold i vaskeriet er forbudt.
- Det er ikke tilladt at ryge i vaskeriet samt tørrerummet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen