



# 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, trappevask m.m.

Viceværtfunktionen m.m. varetages af Glad Ejendomsservice, Lundingsgade 3, 2100 København Ø., tlf. 5363 0709, således, at den daglige viceværtfunktionen fremover varetages af **Marcus Kelly**, der på hverdage kan træffes på tlf. 71749099 - kun mellem kl. 0830 og kl. 1530 (fredage kun til kl. 1400). Han kan også træffes via e-mail på adressen: [vicevaerten@froebelwaldsen.dk](mailto:vicevaerten@froebelwaldsen.dk) - dog ikke til akutte problemer.

Marcus skal altid kontaktes i tilfælde af problemer, der sorterer under viceværten. Han sørger for at rekvirere håndværkere, hvis dette skønnes nødvendigt. Skal arbejdet udføres i den enkelte ejers bolig, skal det først afklares med formanden, 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 hjemmesiden og herunder på side 4.

### Bestyrelsen

Du kan finde navne på bestyrelsens medlemmer på vores hjemmeside: [www.froebelwaldsen.dk](http://www.froebelwaldsen.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@froebelwaldsen.dk](mailto:bestyrelsen@froebelwaldsen.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. lovbe- kendtgørelse nr. 647 af 25. juli 1995, senest ændret ved lov nr. 485 af 9. juni 2004 (i uddrag):

2

- § 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 ef- ter 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 må- ned**"). 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 generalforsam- lingen.
- § 5: Ekstraordinær generalforsamling afholdes almindeligvis når bestyrelsen fin- der anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelings- tal, 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. (Bemærk, at generalforsamlin- gen den 25. oktober 2010 ændrede foreningens vedtægter i en ny pkt. 15 og udvidede antallet i bestyrelsen til **4 medlemmer foruden formanden**.) Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Des- uden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige med- lemmer 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 indtræ-

der 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!

## Håndværkere

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

**Blikkenslager 1:** Østberg VVS, tlf.: 3331 3657

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:** Easy El Aps, Humlebæk Strandvej 60, 3050 Humlebæk, tlf. 40200500  
**Glarmester:**

**Kloakmester** (skybrudssikring): Kiefer Kloak, Hindbærvej 1, 2400 København NV

**Låsesmed:** Hovedstadens Låse-Service, Nørrebrogade 202, 2200 København N, tlf. 3584 0101

**Malerfirma:** Rasmussen & Søn, Bratskovvej 6A, 2720 Vanløse, tlf. 6069 6969

**Murermester:** Murer: Lonni Ingvordsen, tlf. 4010 7980

## Fejning og vask af trapper:

Fejning og trappevask af hovedtrapper foretages én gang ugentligt i perioden 1. november - 31. marts og hver 14. dag i perioden 1. april - 31. oktober. Beboerne bedes selv ryste deres dørmåtte (både hoved- og køkkentrapper) og anbringe den op af væggen på vaskedagene, hvilket vil være til stor hjælp for trappevaskeren. Fejning og trappevask af køkkentrapper foretages en gang hver måned hele året.

## Kælder- og loftrum

Hver lejlighed råder over 1 kælderrum. Der er på alle dørene anbragt skilte, der henviser til respektive lejligheder. Eventuelle spørgsmål vedrørende disse rum kan rettes til bestyrelsen.

Tjek venligst foreningens hjemmeside under *Igangværende projekter*, idet loftsrummene er solgt til 4. sals ejerne i forbindelse med det igangværende tagprojekt. Kælderrummene er i den forbindelse udvidet til minimum 3 m<sup>2</sup>.

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

På grund af brandfare må intet andet end cykler og barnevogne henstå på fællesarealerne i kælderen. Der må ikke hensættes effekter på fællesarealerne på loftet. Grundet brandfare må der heller ikke stå cykler, barnevogne, fodtøj, affaldssække og andre ting på trapperne eller reposerne!

## Affald – hvor skal det hen?

Restaffald	—————>	Affaldscontainere i gården (husholdningsaffald)
Aviser/papir	—————>	Papir-containere i gården
Storskrald	—————>	Storskraldsrummet i kælderen under Ewaldsensvej 8. Storskraldsrummet er til <b>STORT BRÆNDBART</b> . Stort brændbart er <b>IKKE</b> spejle, glasdøre eller glas i almindelighed og det er ikke tomme papkasser og aviser – disse skal smides i genbrugscontainerne i det dertil indrettede aflukkede område i gården.

Glas	—————>	Glascontainer i gården eller nærmeste containere ved krydset Dalgas Boulevard/Ewaldsensvej eller Finsensvej ud for Fakta.
------	--------	---

Batterier →	Nærmeste: I gården ved porten eller ved Fakta, Netto, Superbrugsen og Irma - alle på Finsensvej.
Elektronik →	<b>Småt</b> elektronik puttes i den lille beholder, der står på affaldscontainerpladsen, hvorimod <b>stort</b> elektronik inkl. køleskabe o.l. kan sættes ved siden af beholderen.
Småt jern →	<b>Småt</b> jern puttes i containeren, der står på affaldscontainerpladsen, hvorimod <b>stort</b> jern kan sættes ved siden af containeren.
Farligt affald →	Lysstofrør, alle former for lyspære, kemikalier, gift, maling og tilsvarende typer problemaffald, kan nu hensættes på affaldscontainerpladsen foran metalskabet til farligt affald. Viceværten eller formanden sørger for, at affaldet sættes ind i skabet.



Genbrugspladsen på Bispeengen 35 har åbent hverdage kl. 10-18, lørdage, søndage og helligdage 10-17. 1. maj og 5. juni kl. 10.00 - 17.00  
 Vær opmærksom på, at cyklister og gående har adgang fra Borups Alle, mens biler har adgang fra Nordre Fasanvej.

## Nøgler

Ejendommens hovednøgle passer til gadedøre, bagdøre, dør i port (øverste lås, den nederste er til kommunen), kælderdøre, samt cykelværksted og storskralsrummet.

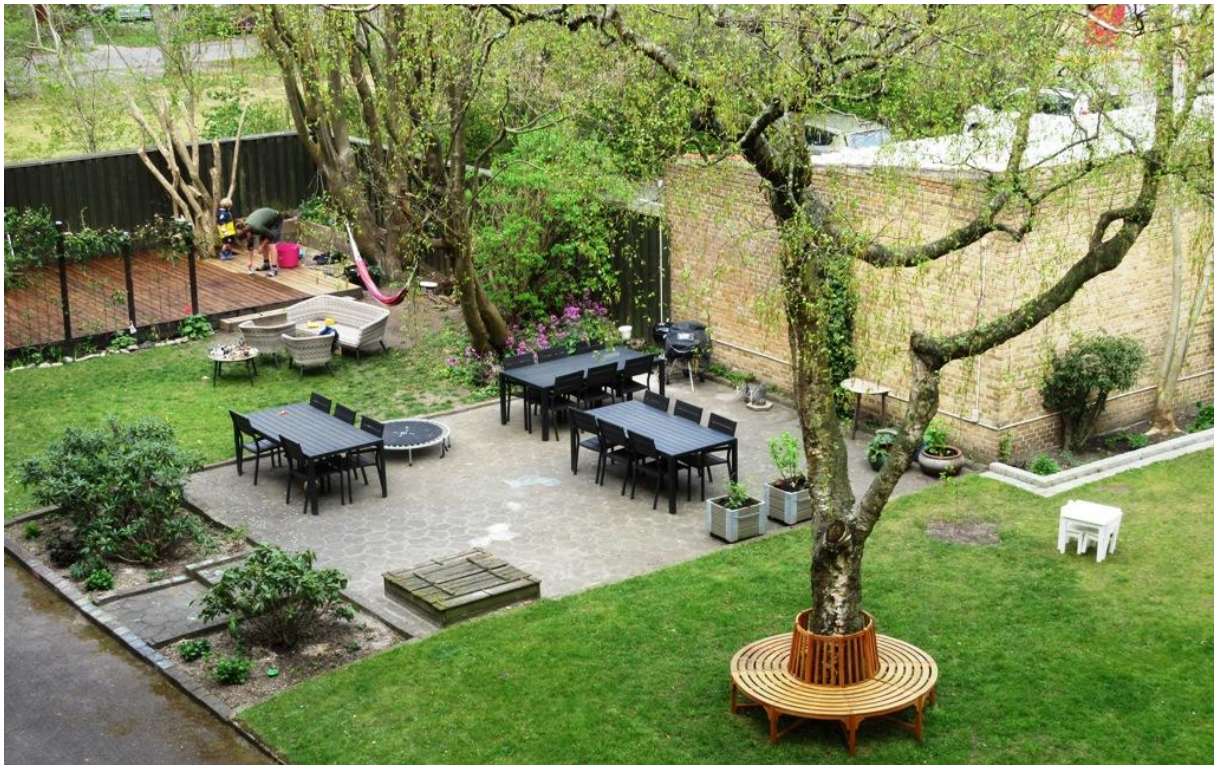
Nøgle til døren i gitterporten v/Frøbels Alle 9 (naboejendom) udleveres som udgangspunkt til alle lejligheder, men er kun til låns. Nøglen skal ved fraflytning tilbageleveres til bestyrelsen eller overleveres til nye ejere/lejere. Ved tab af nøgle kan erstatningsnøgle udleveres mod betaling.

## Have

Gården er for alle! Om sommeren står der havemøbler og 2 grill til fri afbenyttelse. Begge dele kan reserveres, hvis man ønsker at benytte dem til fester. Reservering sker ved i god tid at sende en e-mail med dit navn og adresse samt dato/tid for reservationen og hvad du ønsker at reservere til webmaster på adressen: [grillen@froebelwaldsen.dk](mailto:grillen@froebelwaldsen.dk). Reservationen bliver herefter annonceret 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.



Terrassen - 25. maj 2020

## Husorden

Den gældende husorden for ejerforeningen blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 2011. Husordenen kan læses på foreningens hjemmeside: [http://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. 22:00 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 dørmatte.** 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.

## 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.

Hundetyper, som bestyrelsen i konkrete sager har afvist som værende for store til at give tilladelse til hundehold: rottweiler, labrador retriever, golden retriever m.fl.

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. Det er altså ikke tilladt at køre ind i gården og vaske, støvsuge eller reparere bil/motorcykel.

**Rygpolitik:** 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 eller i forhaverne.

## 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 kommende bestyrelsesmøde.

Gentagne, alvorlige brud på ejendommens husorden kan ultimativt føre til, at eje-

ren/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 Alm. Brand.  
Se flere detaljer på vores hjemmeside.

## Vaskeriet

Vaskeriet, som ligger i kælderen, i hjørnet under Frøbels Allé 1/Ewaldsensvej 8, kan benyttes af ejendommens beboere alle dage mellem kl. 7 og 21.

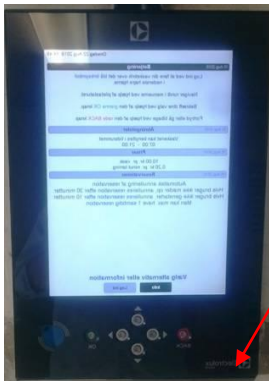
Vaskemaskinerne og tørretumbleren er af mrk. **Electrolux**.



Vaskeriet - nu med informations- og betalingsystem Electrolux Els Vision.

Der reserveres tid i vaskeriet ved at logge på reservationstavlen/skærmen med en nøglebrik, der udleveres til alle lejligheder med tilhørende briknummer. Hver vaskeperiode varer 2 timer, og vasken skal være påbegyndt senest 30 minutter efter periodens start - ellers bliver vaskemaskinerne automatisk frigivet af systemet, der også frigiver en vaskemaskine, hvis brugeren ikke genstarter den inden for 10 minutter.





### **Reservationstavlen**, der hænger i vaskeriet.

Man logger på systemet ved at holde nøglebrikken op foran indlogningsområdet - altså ikke noget med at huske på kode.

Det er også muligt at logge på systemet via mobiltelefon ved hjælp af et brugernavn og kode, der er udleveret til alle brugere/lejlighederne. Systemet hedder Vision Web (Web booking) og kræver en app installeret på mobiltelefonen for at virke. Læs mere herom på ejerforeningens hjemmeside.

Vaskekælderen indeholder:

2 vaskemaskiner, 10 kr. pr. vask pr. maskine.

1 tørretumbleren, 1 kr. for 5 minutter.

1 centrifuge, der er gratis at bruge.

**Betaling** foregår ved, at vaskemaskinerne og tørretumbleren automatisk registrerer brugerne og deres forbrug og afregning foregår hver kvartal over fællesudgifterne.

### **Tørring af tøj i øvrigt:**

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.

### **Regler for brug af vaskeriet:**

- Vaskeriet må anvendes i tidsrummet mellem 07:00 og 21:00, og kun af ejendommens beboere.
- Vasketid reserveres ved med den udleverede nøglebrik at logge ind på reservationssystemet via den ophængte informations- og reservationstavlen i vaskeriet eller ved hjælp af Vision Web-app'en via mobiltelefon. Hvis ikke vask er påbegyndt efter 30 minutter frigives vaskemaskinen automatisk af systemet, der også frigiver en vaskemaskine, hvis brugeren ikke genstarter den inden for 10 minutter.
- Tørretumbleren skal reserveres separat og må 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. Hvis tørretumblerens låge er åbent mere end 1 min. vil maskinen stoppe af sparehensyn, og man skal logge ind igen på informations- og reservationstavlen.
- Efter hver vaskeperiode skal vaskemaskinerne tørres af ovenpå, ved sæbeopfyldningen, 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 "Vaskeriet", hvor der findes et link til en e-mail-adresse til formålet.

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

### **YouSee Kabel TV**

Grund-, mellem- eller fuldpakke: oplysningerne kan fås hos ejerforeningens ejendomsadministrator på tlf. 7022 2215, på [ejerforeningens hjemmeside](#) eller på [www.yousee.dk](http://www.yousee.dk).

### **WAOO TV og fibernet**

Beboerne har som alternativ til YouSee mulighed for at få TV og bredbånd/Internet fra WAOO via fibernet fra den 15. april 2021. Læs mere herom på [ejerforeningens hjemmeside](#).

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen