

Udenbys Vester Kvarter  
Matr. nr. 1104, 1105 og 1106

Dybbølsgade 41-45  
Sønder Boulevard 58-60

# Velkommen til ejerforeningen Trekanten



## **Velkommen til ejerforeningen Trekanten**

Vi har hermed fornøjelsen af at byde dig velkommen til ejerforeningen Trekanten, som omfatter matrikelnumrene 1104, 1105 og 1106, Udenbys Vester Kvarter beliggende henholdsvis Dybbølsgade 41-45 og Sønder Boulevard 58-60.

Formålet med denne velkomstpjece er at give nyttige vink og oplysninger, herunder regler og bestemmelser for hvad man må – og ikke må.

## **Ejerforeningen**

Alle ejere er medlem af ejerforeningen, hvis virke varetages af en bestyrelse bestående af fem medlemmer og to suppleanter, hvis navne, adresser og telefonnumre findes på den sidste side.

Alle bestyrelsesmøder er åbne for beboerne. Referaterne kan findes på hjemmesiden [www.ef-trekanten.dk](http://www.ef-trekanten.dk). Her findes også tilstandsrapporter, velkomstpjece, datoer for planlagte bestyrelsesmøder og lignende.

E-mail adresser til bestyrelsen, vicevært og administrator findes også her.

Vedtægter for ejerforeningen fås ved henvendelse til administrator eller på hjemmesiden.

Ejerforeningen har et husordensreglement, som er vedlagt som bilag 1 til denne pjece. Reglementet findes også på hjemmesiden.

## **Generalforsamling**

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Her har beboerne mulighed for at få medbestemmelse på ejerforeningens anliggender, da beslutning om væsentlige forbedringer, forhøjelse af fællesudgifter og lignende vedtages her.

## **Arbejdsdage/-weekender**

En til to gange om året holder vi arbejdsdage/-weekender, hvor beboerne kan lære hinanden at kende samtidig med, at vi sparer penge ved selv at udføre malerarbejde og småreparationer. Lørdag aften er der socialt samvær med middag.

Beboere, der deltager i arbejdsweekenderne får vingaver. Fra beboere, der ikke deltager, opkræves et gebyr.

Kan du ikke deltage i arbejdsdagen/-weekenden, kan du aftale med bestyrelsen at udføre nogle arbejdsopgaver på et andet tidspunkt.

## **Vicevært**

Foreningen har ansat en vicevært til at tage sig af småopgaver såsom udskiftning af elpærer, kontakt til håndværkere, ændring af navn på dørtelefonen, vedligeholdelse af fjernvarmeanlæg etc. Viceværten er:

Brian Eberhardt  
Sønder Boulevard 58, 3.th.  
Tlf.: 40717100  
Mail: [vicevaert@ef-trekanten.dk](mailto:vicevaert@ef-trekanten.dk)

### **Administrator**

Til varetagelse af ejerforeningens daglige opgaver, såsom bogføring, opkrævning af fællesudgifter, forsikring, varmeregnskab etc. har ejerforeningen valgt følgende administrator:

Boligexperten Administration A/S  
Kontaktperson: Jørgen Ledstrup  
Vesterbrogade 12, 4.tv.  
1620 København V.  
Tlf.: 3322 9941  
Fax: 3322 6693  
E-mail: [administrator@ef-trekanten.dk](mailto:administrator@ef-trekanten.dk)  
[www.boligexperten.dk](http://www.boligexperten.dk)

### **Fællesudgifter**

Til dækning af ejerforeningens udgifter opkræver administrator hver måned fællesudgifter. Disse dækker vedligeholdelse, renovation, trappevask, vicevært, kontingent til gårdlaug etc. Ejerforeningen har også indkøbt grill, terrassevarmere, borde og bænke.

### **Bredbånd**

Ejerforeningen har etableret fælles bredbånds forbindelse til internettet. I øjeblikket er vores forbindelse en 10Mbit ADSL fra Fiberby. Vi tilbyder kun selve forbindelsen, brugerne må selv sørge for e-mailadresse, webplads og andre services. Det koster pr. 1. januar 2009 100 kr. pr. måned. Den opdaterede pris kan altid findes på hjemmesiden [ef-trekanten.dk](http://ef-trekanten.dk). En lejlighed vedbliver at være tilmeldt / frameltd bredbåndet ved ejer / beboerskifte. Nye beboere skal altså aktivt ændre deres tilmeldingsstatus fra den tidligere beboer, hvis de ønsker det.

Til- og framelding kan gøres ved at kontakte [itgruppe@ef-trekanten.dk](mailto:itgruppe@ef-trekanten.dk). Nærmere information og regler for anvendelse findes på foreningens hjemmeside. Her kan blot nævnes det vigtigste:

- 1) Brug forbindelsen med måde. Det går ud over dine naboer, hvis du overbelaster forbindelsen ved fx at downloade mange store filer på én gang eller uploader meget data – fx film; og
- 2) sikkerhed (antivirus, firewall) er dit eget ansvar.

### **Vedligeholdelse**

Den indvendige vedligeholdelse påhviler ejeren af lejligheden, mens vedligeholdelse af bygningernes ydersider, fællesarealer, lodrette faldstammer, lodrette vandvær, alt vedr. fjernvarme inkl. radiatorer påhviler ejerforeningen.

Hoved- og / eller køkkendøre må ikke udskiftes eller males udvendigt uden tilladelse fra bestyrelsen, idet der er nogle krav til dørenes udseende. På hjemmesiden findes mønsteret til ruden i hoveddøren.

### **Vinduer**

Ejerforeningen sørger for udskiftning og udvendig vedligeholdelse. Sidstnævnte bliver udført ved arbejdsweekender, idet der er en masse penge at spare ved, at vi selv maler vinduerne. Ønsker ejerne selv at male vinduer udvendig, kan maling fås gratis ved at henvende sig til bestyrelsen.

Knuste ruder dækkes af de enkelte ejere.

### **Faldstammer / vandrør**

Vedligeholdelse og reparationer af lodrette faldstammer og vandrør påhviler ejerforeningen. Forgørelser fra disse ind i den enkelte lejlighed, er derimod ejerens ansvar.

Konstateres brud på faldstammer / vandrør kontaktes viceværten.

### **Vaske- og opvaskemaskine**

Skal du have ændret på vand- eller sanitetsinstallationer eller have opstillet vaskemaskine / opvaskemaskine, skal dette udføres af en autoriseret VVS-installatør.

Opmærksomheden henledes på, at vaske- og opvaskemaskine skal stå på en drypbakke eller på et støbt gulv med afløb for at hindre vandskader ved nedsivning.

Hvis en ikke-godkendt installation forårsager vandskade, dækker forsikringen ikke.

Vedr. ændring af badeværelsesinstallationer – se afsnittet: **Ombygning**.

### **Ejerens ansvar ved vedligeholdelse af gulve**

I henhold til § 18, stk. 2 i vedtægterne for ejerforeningen, påhviler det ejeren af en lejlighed at vedligeholde og forny gulve i lejligheden. Forsømmes dette således, at ejendommens etageadskillelse tager skade, eksempelvis som følge af, at vand trænger ned gennem gulvet i lejlighedens bade / toiletrum, påhviler det den til enhver tid værende ejer at udbedre skaderne på etageadskillelsen. Dette gælder også selv om skaderne skulle være opstået i en tidligere ejers tid, eller de er opstået som følge af en tidligere ejers forsømmelse eller ulovlige installationer.

Der er 20 års forældelsesfrist i sådanne sager. Man kan derfor blive holdt ansvarlig for skader i en lejlighed, som man for længst er fraflyttet, også selvom dette måtte være en tidligere ejer, der fx har fået udført ulovlige installationer. Man kan forsøge at videreføre kravet, men det er ikke altid muligt at finde tidligere ejere.

Ejerforeningen vil kun stille krav mod nuværende ejere. De pågældende må selv sørge for at stille krav mod dem, som de købte lejligheden af. Denne sælger kan måske føre kravet tilbage mod en tidligere sælger, men det er ejerforeningen uvedkommende. Det er således meget vigtigt, at man som køber sikrer sig, at lejlighedens installationer er lovlige samt, at der ikke er nogen gamle skader, som man kommer til at hæfte for.

### **Ombygning**

Ønsker du at:

- installere badeværelse
- ombygge det eksisterende væsentligt
- installere brændeovn eller lignende

skal arbejdet udføres af autoriserede håndværkere og der skal søges om byggetilladelse hos:

Københavns Kommunes Byggesagsafdeling  
Ottiliavej 1  
2500 Valby  
Tlf.: 3366 5200  
Fax: 3366 7083  
E-mail: [byggesagsafd@btf.kk.dk](mailto:byggesagsafd@btf.kk.dk)  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

Arbejdet afsluttes med et eftersyn, og godkendelse fremkommer som en ibrugtagningstilladelse, for hvilken et mindre beløb betales. Ansøgningsskema findes på deres hjemmeside.

Såfremt en sådan ikke forefindes er installationen ulovlig, hvorfor ejeren hæfter for evt. skader.

Se afsnittet: **Faldstammer / vandrør.**

Det skal indskræpes at arbejde, der involverer ejerforeningen ikke må sættes i gang før bestyrelsen har godkendt det.

Grundet fare for skorstensbrand må emhætter ikke tilsluttes skorstene eller trækkanaler.

### **Brændeovne**

Ved installation af brændeovne skal bestyrelsen orienteres og det meddeles skorstensfejer:

Skorstensfejermester Henrik B. Jensen  
Valby Langgade 84 o/gården  
2500 Valby  
Tlf.: 3617 0490 eller 4839 4004  
Tlf. tid: mandag – torsdag kl. 7-8 og kl. 13.30-14,  
fredag kl. 7-8 og kl. 13-13-30  
E-mail: [hbjensen@vip.cybercity.dk](mailto:hbjensen@vip.cybercity.dk)  
[www.ventilationsrensning.dk](http://www.ventilationsrensning.dk)

### **Antenne**

Fællesantenne findes ikke, og det er ikke tilladt at opsætte tagantenne, parabol eller lignende.

Ejendommen har kabel-TV. Du skal selv sørge for at tilmelde dig hos TDC.

### **Fællesarealer**

Disse omfatter:

- trapper
- kældre
- lofter
- gårdareal med skure.

Sker der skader på beboernes indbo i kælder- eller loftsrum pga. utæt murværk eller hul i taget, er det beboernes egen indboforsikring, der skal dække.

### **Sortering af affald**

Der må ikke stilles affald på fællesarealerne (se desuden husordensreglement for ejerforeningen Trekanten). I gården findes skraldeskure til almindeligt husholdningsaffald. Kasseret inventar, juletræer, kølemøbler, elektronik og lignende henvises til storskraldsrummet i gårdens hjørne mod Oehlenschlägersgade / Sønder Boulevard. Storskrald skal bundtes og må ikke være mere end 1 m. i højden. Kun større planker og store, lette plader må hensættes i storskraldsrummet. Byggeaffald må beboerne selv skaffe af vejen. Der kan rekvireres assistance til dette hos:

Renholdningsselskabet af 1898  
Kraftværksvej 25  
2300 København S.  
Tlf.: 3266 1898                      Kundecenter, tlf.: 7010 1898  
Fax: 3266 1855  
[www.r98.dk](http://www.r98.dk)

I gården er der desuden opstillet to flaskecontainere, som gårdlauget har en indtægt ved. Flaskerne skal dog være rene og hele. Det er kun flasker (også af plastik), syltetøjsglas etc. der må kommes i flaskecontainerne – ikke plastikposer.

I skraldeskurene findes affaldscontainere til batterier, papir, aviser og pap. Papkasser skal klappes sammen. Der hænger en nøgle til papcontainerne på siden af disse.

I rummet til storskrald er opsat et skab til farligt affald. Beboerne bedes sætte det farlige affald oven på skabet, så vil gårdmændene sørge for, at det bliver låst inde.

Gårdlauget har fået udarbejdet en Affaldsguide, hvori du kan se, hvor i gården det forskellige affald skal placeres. Vi henstiller til, at dette bliver efterkommet, idet gårdlauget får ekstra regninger til renovation, hvis affaldsreglerne ikke efterkommes. Affaldsguiden kan downloades på gårdlaugets hjemmeside: [www.gaardlauget.dk](http://www.gaardlauget.dk)

### **Regnvandsopsamler**

Gårdlauget har opsat en regnvandsopsamler, som står ved Settlementets køkken-trappe, Dybbølgade 41. Beboerne er meget velkomne til at vande gårdens blomster i sommermånederne.

### **Legeplads**

Redskaberne på legepladsen tilhører børnehaven, Sønder Boulevard 60, men er venligt stillet til beboernes rådighed, når børnehaven ikke selv bruger dem. Husk dog ikke at efterlade affald i sandkassen eller fjerne sand fra den.

### **Grill og terrassevarmere**

Ejerforeningen har en grill og to terrassevarmere, som er aflåst med en hængelås. Nøgle til hoveddørene passer hertil.

Vejledning i brug af terrassevarmer kan ses på hjemmesiden: [www.ef-trekanten.dk](http://www.ef-trekanten.dk).

Grillen skal rengøres efter brug. Det er vigtigt, at madvarer ikke ligger i gården efter brug, da det tiltrækker rotter.

### **Skadedyr**

Hvis der observeres rotter, skal børnehaven orienteres, og det skal straks meddeles viceværten og anmeldes hos:

Miljøkontrollen  
Skadedyrsafdelingen  
Flæsketorvet 68  
1711 København V.  
Tlf.: 3366 5817  
E-mail: [miljoe@miljoe.kk.dk](mailto:miljoe@miljoe.kk.dk)

Hvis du opdager kakkerlakker eller myrer i din lejlighed er det vigtigt, at de bliver bekæmpet med det samme.

Kontakt:

Absolut Skadedyrsservice A/S (tidligere Dan Kill)

Tlf.: 3284 0800

Mobil: 4041 4347

E-mail: [www.absolut-skadedyr.dk](http://www.absolut-skadedyr.dk)

### **Gårdlauget**

Ejerforeningen er medlem af gårdlauget, som blev oprettet i 1999 og består af de otte boligforeninger, som omgiver gården. Der er udarbejdet et ordensreglement for gården, som vedlægges denne pjece som bilag 2.

Referater fra gårdlaugets bestyrelsesmøder, generalforsamlinger og nyhedsbreve er tilgængeligt på gårdlaugets hjemmeside: [www.gaardlauget.dk](http://www.gaardlauget.dk)

Gårdlauget sørger for vedligeholdelse, fejning og snerydning af gård og fortorve.

Vores ejerforening er repræsenteret i gårdlaugets bestyrelse ved Trine Wrist Lundorf.

Gårdlaugets administrator er:

Chaos Consulting Group

v) Toke Boss Bentsen

Sønder Boulevard 64, 4. th.

1720 København V.

Tlf. 2614 4622

E-mail: [TokeBoss@ChaosConsulting.dk](mailto:TokeBoss@ChaosConsulting.dk)

For- og bagtrapper vaskes af:

Team Racoon

Glumsøvej 2, st.tv.

2700 Brønshøj

Tlf.: 7027 5475

E-mail: [racoon@mail.dk](mailto:racoon@mail.dk)

### **Kælder- og loftsrums**

Der er som udgangspunkt ét loftsrums pr. lejlighed, og til enkelte lejligheder hører der også et kælderrums. I disse rum må der ikke opbevares brandbare væsker.

Tørrelofterne kan benyttes af alle beboere til tørring af tøj. Nøgler til tørreloftet Sønder Boulevard 58 th. og 60 fås hos viceværten. Bohave må ikke henstilles på tørrelofterne og kan fjernes af enhver.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

7. udgave, februar 2009

**Ejerforeningen Trekanten  
Bestyrelsen 2008 / 2009**

**Formand:** Conny Jørgensen  
Dybbølsgade 45, st.  
1721 København V  
Tlf.: 3122 9776  
E-mail: [formand@ef-trekanten.dk](mailto:formand@ef-trekanten.dk)  
  
E-mail: [bestyrelsen@ef-trekanten.dk](mailto:bestyrelsen@ef-trekanten.dk)

**Næstformand:** Thomas Dybro Lundorf  
Dybbølsgade 45, 2.th.  
1721 København V.  
Tlf.: 2585 4655

**Medlemmer:** Lone Rasmussen  
Sdr. Boulevard 58, 4.th.  
1720 København V..  
Tlf.: 3331 9763

Monica Bach Nielsen  
Sønder Boulevard 58, 3.tv.  
1720 København V  
Tlf.: 2625 5015

Kjeld Lau Petersen  
Sønder Boulevard 60, 3.  
1720 København V.  
Tlf.: 3323 3686

**Suppleanter:** E-mail: [suppleanter@ef-trekanten.dk](mailto:suppleanter@ef-trekanten.dk)

Trine Wrist Lundorf  
Dybbølsgade 45, 2.th.  
1721 København V.  
Tlf.: 2585 4655

Christian Dyregaard  
Dybbølsgade 43 3.tv.  
1721 København V  
Tlf.: 2488 7868



## **Husordensreglement for ejerforeningen Trekanten**

- Affald:** Affald må ikke opbevares på køkkentrapper eller øvrige fællesarealer, men skal henlægges i de dertil indrettede containere i gården. Storskrald, flasker og aviser henlægges i de dertil specialindrettede rum / paller.
- Cykler:** Cykler og lignende må ikke henstilles på ejendommens trapper, gange eller øvrige fællesarealer. Undtaget herfra er dog barne- og klapvogne i brug, da der p.t. ikke forefindes nogen rimelig alternativ mulighed for ejerne.
- Fyrværkeri:** Fyrværkeri må ikke antændes noget sted i ejendommen eller gården.
- Opbevaring:** Opbevaring af ejendele er ikke tilladt på ejendommens fællesarealer, såsom køkkentrapper, tørreloft og lignende. Der henvises til lejligheden og til de lofts- og / eller kælderrum, som hører til de respektive lejligheder.
- Støj:** Det er ikke tilladt at spille høj musik eller på anden måde at genere sine naboer ved støjende adfærd på hverdage efter kl. 23 og fredag / lørdag efter kl. 24.  
Påtænker en ejer at holde en større fest, hvor der må forventes støj udover de i husordensreglementets angivne tidspunkter, forventes man senest 2 dage inden festen at gøre sine naboer opmærksom herpå, f.eks. via opslag i opgangen.  
Hvad angår brug af boremaskiner eller anden form for støjende værktøj, må dette ikke finde sted efter kl. 20.
- Vinduer:** I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal alle vinduer i lofts- og kælderrum samt vinduer på for- og bagtrapper holdes lukkede.
- Rygning:** Det er ikke tilladt at ryge på hovedtrapperne. Rygning er tilladt på køkkentrapperne, men æskebægre skal tømmes efter brug.

## **Ordensreglement for gården**

1. Hunde, katte og andre husdyr må ikke luftes i gården.
2. Fodring af fugle, hunde og katte ved nedkastning af brød m.m. fra vinduerne er ikke tilladt.
3. Henstilling af motorcykler, knallerter, cykler og barnevogne m.v. skal ske på de dertil indrettede/ anviste steder.
4. Knallerter og motorcykler må ikke startes i gården. Cykel-, knallert- og motorcykelkørsel i gården er ikke tilladt.
5. Start af haveredskaber o.lign. må ikke finde sted fra kl. 20.00 til kl. 08.00.
6. Leg med farligt legetøj, som kan medføre risiko for andre, er ikke tilladt.
7. Eventuelt legetøj, der af børnene er medbragt (f.eks. dukkevogne, legecykler, løbehjul etc.) må ikke efterlades, men må af de pågældende samles på de dertil indrettede/ anviste steder eller af deres familie fjernes ved legetidens ophør.
8. Leg med sand må kun ske i sandkassen.
9. Leg af enhver art i og omkring skarnkasserum, cykelskure, beplantninger, porte m.v. er ikke tilladt, og forvoldte skader skal erstattes.
10. Eventuelt hærværk på legeredskaber eller andet på opholdsarealet værende fællesmateriale samt beplantning og hegn medfører erstatningspligt.
11. Parkering af biler i gården er ikke tilladt.
12. Al færdsel i de beplantede områder, afbrydning af grene fra træer og buske er ikke tilladt.
13. Skrald, glas og aviser skal anbringes i de til formålet opstillede containere, og storskrald i det dertil indrettede rum. Al storskrald skal bundtes og må ikke være mere end 1,20 meter i højden og max. 20 kg.
14. Samtlige adgangsveje til gården skal holdes aflåste og skal holdes fri af cykler, barnevogne o. lign.
15. Al parkering foran porte er forbudt.
16. Støjende underholdning/leg i øvrigt må ikke være til gene for de øvrige beboere, og skal være ophørt senest kl. 22.00.
17. Brug af transistorradioer og lign. må ikke finde sted i gården.
18. Beboerne er pligtige til at efterkomme enhver anvisning fra de tilsynsførende.
19. Gården er privat og personer, der ikke er bosat i karreens ejendomme, har ikke adgang dertil, med mindre det drejer sig om private gæster.
20. Overtrædelses af dette ordensreglementet har samme retsvirkning, uanset på hvilken af grundene overtrædelsen sker, som overtrædelse af den enkelte ejendoms ordensreglement, og kan i givet fald medføre opsigelse eller ophævelse af lejemålet i overensstemmelse med lejelovens bestemmelser eller fortabelse af beboelsesretten i overensstemmelse med den enkelte andelsboligforenings/ ejerlejlighedsforenings vedtægter.
21. Vedrørende ordensreglementet for de enkelte ejendomme henvises i øvrigt til disses husordensregler.

Godkendt af  
Gårdlaugsbestyrelsen  
den 13. februar 2003