

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 Dybbølgade 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. Bestyrelsen kan kontaktes eksternt via <https://trekanten143.probo.dk/contact-board/>.

Hvis ikke allerede sket så bliver du indbudt til vores kommunikationsværktøj, Probo, der indeholder alle relevante dokumenter, referater fra generalforsamling og bestyrelsesmøder, tilstandsrapporter m.v. ligesom bestyrelse, vicevært og andre beboerne kan kontaktes her i den lukkede gruppe..

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

Ejerforeningen har et husordensreglement som også findes på Probo.

Ejerforeningen har også en Facebook side: <https://www.facebook.com/groups/305163466495928>

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.

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 kan kontaktes via Probo, men aktuelt er viceværten:

Morris Waka, Sdr. Boulevard 60,

wakamorris2007@gmail.com

Mobil: 31 32 20 07

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: Cecilie Lundkær
Vesterbrogade 12, 4.tv.
1620 København V.
Tlf.: 3322 9941
Fax: 3322 6693
E-mail: cecilie@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. Find mere information på Probo eller på www.fiberby.dk

Vedligeholdelse

Den indvendige vedligeholdelse påhviler ejeren af lejligheden, mens vedligeholdelse af bygningernes ydersider, fællesarealer, lodrette faldstammer, lodrette vandør, 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 Probo findes mønstret til ruden i hoveddøren samt tegninger over dørene som de udskiftes til nu.

Vinduer

Ejerforeningen sørger for udskiftning og udvendig vedligeholdelse.

Knuste ruder dækkes af de enkelte ejere.

Faldstammer / vandør

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

Konstateres brud på faldstammer / vandør 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

skal arbejdet udføres af autoriserede håndværkere og der skal i visse tilfælde søges om byggetilladelse.

Såfremt ovenstående ikke følges kan installationen være 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.

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.

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.

Der er separat skur til erhvervsaffald fra de tre cafeer på gadehjørnerne rundt gården.

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

Regnvandsopsamler

Gårdlauget har opsat en regnvandsopsamler, som står ved Settlementets køkkentrappe, Dybbølsgade 41. Beboerne er meget velkomne til at vande gårdens blomster i sommermånederne.

Legeplads

Legepladsen tilhører børnehaven, Sønder Boulevard 60, og kan benyttes når Børnehaven ikke selv benytter den. Husk dog ikke at efterlade affald i sandkassen eller fjerne sand fra den.

Skadedyr

Hvis der observeres rotter, skal børnehaven orienteres, og det skal straks meddeles viceværten og anmeldes her <https://www.borger.dk/miljoe-og-energi/Skadedyr-og--vaekster/Rotter>

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 Facebook side: <https://www.facebook.com/groups/GaardlaugetVesterbro>

Gårdlauget sørger for kontakt til renovationsarbejdere, cykeloprydning, håndtering af pap affald, vedligeholdelse, fejning og snerydning af gård og fortørve.

Vores ejerforening er repræsenteret i gårdlaugets bestyrelse ved Kirsten Ewers.

Kælder- og loftsrum

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

Tørrelofterne kan benyttes af alle beboere til tørring af tøj. Nøgle 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

8. udgave, Juni 2021