

# Velkommen til Ejerforeningen Aladdin

Christianshavn, maj 2022

Vi ønsker dig/jer velkommen i Ejerforeningen Aladdin, vi vil gerne hjælpe dig med hurtigt at finde de mest nødvendige informationer i forbindelse med dit ejerskab i Aladdin.

**Kontakt til ejerforeningen:** På hjemmesiden finder du <Informationstavle juni 2021> her finder du alle de kontaktflader vi har – du kan også læse hvad du gør i forbindelse med et akut problem, som ikke kan vente til næste arbejdsdag.

Det er hensigtsmæssigt at Ejerforeningen og Administrator har dine kontaktinformationer – mailadresse og telefonnr. – Vi udleverer aldrig disse informationer til andre og vi bruger dem udelukkende til at kontakte dig.

**Det gode naboskab** er meget vigtigt for os i Aladdin, det betyder at vi taler sammen og forsøger at løse eventuelle problemer, der kan opstå mellem naboer. Det betyder også, at vi hilser på hinanden og hjælper hinanden, naboerne er i mange tilfælde de der er nærmest på os, så det er en vigtig relation. Alle skal kunne glæde sig til at komme hjem til en pæn opgang og et behageligt og fredeligt miljø, det er så lidt der kræves for at vedligeholde den gode stemning. Tænk på dette hvis du eksempelvis kommer til at svine på trapperne, naboerne kan jo godt se hvem der sviner og de kan godt være irriteret uden nødvendigvis siger det til den der sviner og så er der en uheldig kim der begynder at vokse.

**Hvad skal du være opmærksom på i forbindelse med overtagelsen af din lejlighed?**

## Nøgler

- Der er udleveret 4 Ruko nøgler til hver lejlighed – de passer til entredør – bagtrappedør og til postkassen. Det vil være hensigtsmæssigt, at du sikrer dig at du har alle nøglerne ved overtagelsen.
- Der er udleveret 4 nøglebrikker i fire forskellige farver sort – rød – grøn og blå. Disse nøglebrikker bruges til at få adgang til opgang – bagtrappe – port – de 4 cykelkældre og de 4 gennemgange mellem gård og gade. Der kan være oprettet flere nøglebrikker til en lejlighed og du kan kontakte ejerforeningen for at finde ud af hvor mange nøglebrikker der er tilknyttet din adresse. Skriv til ejerforeningen (se kontakt til ejerforeningen på hjemmesiden) hvis du ikke har fået udleveret alle de nøglebrikker der hører til lejligheden, så kan vi lukke for de ”bortkomne” nøglebrikker og oprette nogle nye nøglebrikker til dig. En nøglebrik koster kr. 75,- som bliver opkrævet ved næste opkrævning af fællesudgifter.
- Ønsker du flere nøglebrikker skal du benytte ”blanketten” på hjemmesiden oprettelse af ekstranøglerbrikker.

Vi har en ”**Nøgleservice**” - Vi kan opbevare en nøgle til din lejlighed i vores sikrede nøgleskab, mod at du oplyser en 4 cifferet nøglekode, som vi registrerer i ejerregistret – Hvis nøglen skal udleveres, skal vi have en skriftlig aftale med dig inden vi bruger – eller udlevere nøglen og den vi udleverer nøglen til skal oplyse koden.

**Nøglebokse** - Det er ikke tilladt af opsætte nøglebokse på ejendommens facade eller sokkel – hvis der opsættes en nøgleboks vil disse blive fjernet regelmæssigt – vi kan ikke varsle dette da der typisk ikke er kontaktinformation på nøgleboksen. Eneste undtagelse er hvis det er plejepersonale

# Velkommen til Ejerforeningen Aladdin

Christianshavn, maj 2022

der skal have en nøgle tilgængeligt, i så fald skal der ske henvendelse til ejendomskontoret, som så opmærker boksen med et nr. så vi kan spore hvem der har nøgleboksen.

**Dokumentation** - Ejerforeningen har ingen dokumentation om eksempelvis renoveringer og installationer i lejlighederne, så det er en god ide at sikre sig dokumentationen fra den tidligere ejer, hvis der skulle opstå en tvist i forbindelse med en skade.

**Cykelmærker** – Vi har et system med cykelmærker for de cykler der tilhører en beboer i Aladdin, 1 til 2 gange om året er vi nødt til at rydde op i cyklerne – cykler uden mærke og cykler der ikke er i en stand så de kan bruges fjernes efter kommunen regler på området. Du kan blot skrive til ejendomskontoret så vil vi levere cykelmærker i din postkasse, du kan også blot komme forbi og se om der er nogen på kontoret og få dem udleveret. Cykler i gården og i cykelkældrene der ikke er mærket, vil blive samlet ind i forbindelse med cykeloprydningerne og afleveret til hittegods.

## Cykelkældre

Der er 4 cykelkældre, de er i BRO7 – AND16 – BUR27 og BUR7.

**Affald** – her skal man følge kommunens regler for affald – der omdeles en pjece mindst en gang årligt, den kan også bestilles på Kommunens hjemmeside. Vi får desværre en del henvendelser om observationer, om andres manglende evner ud i affaldssortering. Vi opfordrer alle til at gøre sig umage og vi minder om, at der altid er nogen der ser en. Den gode nabo hopper på sine papkasser så de bliver flade og der bliver så plads til naboens papkasse også. Det er også vigtigt at sortere rigtigt ellers bliver containeren ikke tømt – og hvem skal så tømme den?

## Opbevaringsrum:

- Der er tilknyttet et opbevaringsrum til hver lejlighed – det er ikke en tinglyst del af lejligheden. Det kan enten være et kælderrum eller et bagtrapperum. Man kan leje et ekstra opbevaringsrum hvis der er ledige rum, det vil fremgå af ejerregistret hvilket rum der er tildelt lejligheden. Bagtrapperum er attraktive, vi kan ikke skrive op til et bagtrapperum – hvis man brændende ønsker sig et rum må man bytte sig til det. Dette skal altid oplyses til ejendomskontoret, så man kan registrere rummet korrekt. Det vil altid være det rum der er registreret i ejerregistreret der er det gældende.

Se i øvrigt dokumentet ”Vigtig information om kælderrum og bagtrapperum” som ligger på hjemmesiden.

## Navneskilte på postkasser og på dørtelefonerne:

- Du skal udfylde blanketten ”Indflytning” på hjemmesiden – vær opmærksom på, at vi skriver præcist det du skriver på den nye label, så hvis der skal tilføjes en ekstra person på postkassen/dørtelefonen, så skal du skrive alt hvad der skal stå altså begge navne. Vi registrerer ikke hvem der bor i lejlighederne, det overlader vi til myndighederne. Der vil gå 1 til 2 arbejdsdage inden det nye navn er sat op. På hjemmesiden kan du også læse hvad det koster at få ændret navnet. Prisen er fastsat af generalforsamlingen og alle indtægter går til renovering af opgangene.
- Alle midlertidige labels der sættes på postkassen og eller dørtelefonen fjernes regelmæssigt.

# Velkommen til Ejerforeningen Aladdin

Christianshavn, maj 2022

- Hvis du ønsker dit navn ud for din entredør, skal du selv udskrive dette og sætte det i holderen.

## Husorden: Vi har 3 husordner – for lejligheden – altanen og for gården.’

Du er pligtig til at kende og følge ejerforeningens husordner. Støj og støjende adfærd er nok det største problem i de fleste ejerforeninger og det gælder også hos os – Vi skal have stor opmærksomhed på dette problem og tale med hinanden om det.

- Støj og støjende adfærd: Det vigtigste er at der ikke må være støjende adfærd mellem kl. 22 og 07 denne regel kan ikke tilsidesættes med et opslag i opgangen.
- Man må kun udføre renoveringer der støjer og andet der indebærer støjende maskiner mellem kl. 07 og kl. 19 og aldrig om søndagen.
- Man skal udvise særligt hensyn på altanerne – både med støj og røg – der er ingen afskærmning mellem beboelserne når man er udenfor og det kan være meget intimiderende at overheøre andres samtaler eller døje med andres tobaksrøg.

## Klager: Man skal udvise hensyn og respekt på den anden side skal man også være rummelig og tolerant.

- Som udgangspunkt skal man altid forsøge at afklare eventuelle problemer ejerne/beboerne imellem og det er vigtigt at påtale det på en venlig måde, når man føler sig generet og det er en overtrædelse af vores husorden.
- Hvis dette ikke hjælper, kan man udfylde en klageblanket som findes på vores hjemmeside. Når vi modtager en klage, bliver klagen visiteret til vores Administrator og advokat som skriver ud til ejeren af lejligheden. En klage bliver arkiveret og når der har været 3 klager over alvorlige overtrædelser af vores husorden, vil vores advokat, i henhold til vores vedtægter, starte en sag med henblik på at få udstedt et opholdsforbud, for dem der klages over. En klage gælder alle i husstanden, dvs. at de der bor sammen betragtes som en husstand, selv om de deler en lejlighed.
- Hvis det er meget voldsomt og støjende, skal man kontakte politiet, som så vil komme og stoppe den støjende adfærd.

Det er vigtigt at man reagerer på støjende adfærd, når det er en overtrædelse af vores husorden – en del opfatter det som accept, hvis man ikke reagerer på støjende adfærd og det er ofte ikke tilfældet. Hvis du udlejer din lejlighed, er det meget vigtigt, at du instruerer dine lejere om vores husorden og især på det der handler om støjende adfærd.

## Trappeopgange og andre fællesarealer:

- Det er ikke tilladt at have genstande på trapperne eller i andre fællesarealer. Det gælder alle steder på trappen også under trappen og på væggene – genstande er alt - måtter - sko – affald og kasser og planter i vindueskarme.
- På trapperne pålægges et gebyr på kr. 250,- hvis vi konstaterer at der er genstande på trapperne. Det skyldes at trapperne er flugtveje og her er bestyrelsen pligtig til at sørge for at vores flugtveje er uden genstande. I tilfælde af røg eller brand skal redningsfolkene famle sig frem ved at stryge deres hænder over alle overflader for at finde eventuelle personer. Hvis der er en masse skrammel eller måtter tager dette længere tid og det kan være

# Velkommen til Ejerforeningen Aladdin

Christianshavn, maj 2022

afgørende for at redde liv. Derfor ar vi meget fokuseret på at holde flugtvejene ryddelige – hvis du bemærker effekter på flugtvejene skal du kontakte ejendomskontoret.

- Andre fællesarealer, som ikke er flugtveje, her bortskaffes alle genstande til storskraldsrummet og finder vi ejeren pålægges her også et gebyr på kr. 250,- + medgået tid til bortskaffelsen. Vi bliver også glade for et praj hvis du ser genstande i fællesarealerne – eksempelvis i kælderen eller i gården.
- Det er ikke tilladt at sætte noget i klemme i døren for at holde den åben. Man må ikke lukke den nederste skudrigel op for at blokere at døren låser. Dette er desværre udbredt og det kan kost op til kr. 3.000,- at få repareret efterfølgende.

## Skal du i gang med at renovere din lejlighed:

Det er en god ide at læse dokumentet om ”Skillefladen mellem ejer og ejerforening” inden du går i gang, så du ved hvad der er dit ansvar og hvad der er ejerforeningens ansvar. Vil renoveringen påvirke andre ejere – det kan være i forbindelse med ændring af rørføringer mm. så er det dig som ejer der skal aftale dette med vedkommende. Ejerforeningen kan ikke formidle kontakt informationer mellem ejerne, men man kan søge informationerne på de officielle hjemmesider – eksempelvis på Tingbogen.dk eller andre sider. En anden ”ejer” kan også være ejerforeningen, hvis der er tale om en fælles installation. I så fald tager du kontakt til ejerforeningen – se under kontakt til ejerforeningen. Du skal sikre dig at diverse regler for bygninger overholdes og at du bruger autoriserede håndværkere hvor det er påkrævet. Her skal du også være opmærksom på at bygningskaskoforsikringen muligvis ikke dækker, hvis noget er udført forkert eller skaden skyldes manglende vedligeholdelse.

## Fællesinstallationer i din lejlighed:

Det er typisk varmerør – faldstammer eller vandforsyningsrør der er fællesinstallationer i lejlighederne. Som ejer er du pligtig til at holde øje med disse installationer og indmelde eventuelle fejl/utætheder på disse installationer. Du skal også sikre dig at installationerne er vedligeholdt og ikke udsættes for fugt og vandpåvirkning, som kan få rørene til at ruste. Derfor er det ikke tilladt at have en skjult rørinstallation i ejerforeningen. Hvis der alligevel er en skjult rørinstallation i en lejlighed, skal denne fjernes hvis der opstår et problem med det fælles forsyningsrør, opgaven og udgiften til fjernelse og genetablering er dit ansvar. Forsikringsmæssigt kan en skjult rørinstallation også udløse en forhøjet selvrisko i forbindelse med en skade, denne selvrisko skal ejeren betale selv om det er et fælles rør. Selv om du udlejer din lejlighed, har du som ejer pligt til at holde opsyn med installationerne i lejligheden. Hvis et gulvfløb stopper og der på grund af dette sker en vandskade, dækker forsikringen ikke skaden og her vil det være ejeren af den installation, der forårsager skaden, som skal betale - og stå for udbedringen af skaden.

Med denne information håber vi du kommer godt i gang med det ejerskab her i Aladdin og vi ønsker dig velkommen til vores ejerforening.

Venlig hilsen

Bestyrelsen E/F Aladdin