Velkommen
Til
Vallensbækhus

www.vallensbaekhus.dk

Indeholder vores husorden plus nogle praktiske oplysninger.

Læs den! Brug den! Så vi alle kan færdes og bo i et godt boligmiljø.

Og frem for alt:

Tag hensyn til dine naboer.

Indhold

AFFALD 2
ALTANER OG UDEAREALER 3
BADEVÆRELSER 3
CYKELPARKERING 3
ELEVATORER 3
EMHÆTTER 3
HUSDYR 3
HVIDEVARER 3
LEG 4
MUSIK – STØJ 4
PARABOLER – ANTENNER 4
PARKERING 4
REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE 5
RYGNING 5
RØRSKABE 5
TRAPPER – TRAPPERUM – KÆLDERNEDGANGE 5
TV – RADIO – INTERNET 5
TØRRERUM 5
VASKERI 6
VEDLIGEHOLDELSE 6
VICEVÆRT 7
BESTYRELSE – ADMINISTRATOR 7
HÅNDVÆRKERE 7
NØGLER 8
BOREMASKINE 8
TRAILER 8
LEGEPLADS 8
GRILLNING mv. 8
FÆLLESLOKALER 9

HUSORDEN

AFFALD

	Affaldsskakterne må kun anvendes til restaffald, der skal være forsvarligt indpakket i lukkede affaldsposer. Affaldsposer udleveres af viceværten. Har du ikke flere, kan du hente nye i en kurv ved viceværtens kontor, hvor du også kan lægge de poser, du har i overskud. Tungt affald, væsker og skarpe genstande må ikke kastes i skakterne. Hvis dette ikke overholdes, kan det medføre lukning af skakterne i 14 dage.
	Aviser, ugeblade, tidsskrifter mv. henvises til de blå aviscontainere.
	Batterier afleveres i skralderummet under nr. 88. Der er en beholder til små batterier og store stilles på gulvet.
	Byggeaffald må ikke stilles på parkeringspladsen. Det skal afleveres på genbrugspladsen af de enkelte ejere.
	Elektronikaffald Småt elektronikaffald skal lægges i den blå container, der er markeret med SMÅT ELEKTRONIK. Fjernsyn, monitorer, fladskærme, bærbare computere, fotorammer og notebooks skal lægges i den blå container, der er markeret med TV & SKÆRME. Begge containere er placeret parkeringspladsen i trådburet ud for nr. 82.
	Elpærer og lysstofrør afleveres i den grønne container i skralderum under nr. 88.
	Flasker og glas uden låg lægges i en af de to sorte flaskecontainere, der er placeret ud for nr. 86 og 88.
	Hårde hvidevarer skal så vidt muligt sendes retur med leverandøren af nye effekter. Er dette ikke muligt, kan de stilles i trådgården (ved elektronik-containeren), eller man kan låne ejerforeningens trailer (henvendelse til viceværten) og selv køre på genbrugspladsen.
	Jern, metal mv. skal placeres i en af de to sorte container til metal på parkeringspladsen ud for nr. 82 og 86. Tomme øl-, sodavands- og konservesdåser skal også i denne container (må ikke smides i container til brændbart affald)
	Kasserede møbler(ikke stålstel, glas- og marmorplader mv.), gulvtæpper, træ og Andet brændbart affald lægges i den aflåste blå container på parkeringspladsen ud for nr. 88. (Samme nøgle som låser de andre containere og trådburet op). Alt affald som lægges i denne container skal være skåret i stykker på maksimum 100cm x 50cm x 50cm.
	Madaffald skal samles i bioposer og lægges i de 240 liters madaffalds containere, der er placeret ved udgangene til parkeringspladsen ud for nr. 82, 88 og 92.
	Miljøfarligt affald skal afleveres i skralderummet under nr. 88. Eksempler på miljøfarligt affald: Ætsende stoffer f.eks. eddikesyre og kaustisk soda, maling, skrappe rengøringsmidler, trykflasker, spraydåser, parfumeflasker, kanyler og andre stikkende eller skærende genstande. Medicin-affald afleveres på apoteket
	Plastaffald skal lægges i de 660 liters containere, der står ud for nr. 82, 88 og 92.

ALTANER OG UDEAREALER

	Tørring af tøj etc. på altanen skal ske under rækværks-højde. Der henvises til tørretumblere/tørrerum i vaskekælderen.
	Brug af grill er ikke tilladt på altanerne, der henvises til grillpladsen på græsplænen vest for blok A - nord for legepladsen.
	Lukning af altaner kan foretages med godkendte vinduer. Der skal i hvert enkelt tilfælde søges om byggetilladelse hos kommunen. Kopi af byggetilladelsen skal sendes til bestyrelsen, inden arbejdet sættes i gang.
	Der opfordres til, at man ikke fodrer fugle mm. for at undgå rotter og andre skadedyr.

BADEVÆRELSER

	Ved renovering af badeværelser skal der udføres lovpligtig vådrumssikring, og krav i henhold til bygningsreglementet skal ligeledes overholdes. Overholdes dette ikke, vil ejeren blive holdt ansvarlig ved eventuelle skader.

CYKELPARKERING

	Der er cykelparkeringsmuligheder foran opgangene. Cykler, der er parkeret her, må ikke låses fast til cykelstativet eller pergolaen. Hvis cyklen er fastlåst og græsslåningen på den måde bliver besværliggjort for viceværten, så har viceværten lov til at klippe låsen.

ELEVATORER

	Elevatorerne må udelukkende anvendes til persontransport. Misbrug kan medføre erstatnings- og bødeansvar iht. gældende lov. Børn må ikke lege i elevatorerne. Elevatorerne er forsynet med direkte nødopkald til en døgnbemandet alarmcentral. Fortæl venligst alarmcentralen om årsagen til, at du har trykket på alarmknappen, også hvis det ”bare” er en fejltagelse. Hvis alarmcentralen ingen svar får fra personer i elevatoren, så er de nødt til at sende en vagt ud, og det koster ca. kr. 3000,- per gang.

EMHÆTTER

	Der må ikke tilsluttes emhætter eller andre udsugningsapparater af nogen som helst art til ejendommenes udluftningsanlæg.

HUSDYR

	Husdyrhold er generelt tilladt, forudsat at dyrene ikke på nogen måde generer andre beboere. Luftning af dyr på ejendommens område skal ske i snor. Husk: Du skal selv samle dit dyrs efterladenskaber op. Husdyr af enhver art må ikke tages med på græsplænerne, legepladsen eller i kælderen.

HVIDEVARER

	Hårde hvidevarer skal monteres til lovlig installation. Skader forvoldt ved forkert montering skal betales af skadevolderen.

LEG

Leg henvises til de dertil indrettede arealer.

Boldspil på gavlene er ikke tilladt.

Og igen – tag hensyn til jeres naboer – også når I leger.

MUSIK – STØJ

Brug af radio, TV, musikinstrumenter, hobby-værktøj, håndværktøj etc. skal ske med størst mulig hensyntagen til ejendommens øvrige beboere.

Anvendelse af støjende værktøj som boremaskiner etc. skal begrænses mest muligt og må kun finde sted på hverdage mellem kl. 08.00 og kl. 19.00 samt lørdage mellem kl. 8.00 og kl. 16.00

Aldrig på søn- og helligdage.

PARABOLER – ANTENNER

Paraboler/antenner af enhver form må ikke opsættes.

PARKERING

Ejerforeningen har indgået en aftale om parkeringskontrol med KbhPark.

Biler der tilhører ejendommens beboere skal registreres hos viceværten. Der kan registreres to biler pr. lejlighed. Registrering af yderligere biler koster 100 kr. pr. stk.

Campingvogne og trailere skal også registreres.

Gæster skal forsyne deres bil med et gæstekort, som er udfyldt med dags dato. Gæstekort er gyldig i 3 dage. I specielle tilfælde kan man få gæstekort, der er gyldige i 14 dage.

Gæsteparkering kan også foretages digitalt, spørg viceværten.

Parkeringspladsen er forbeholdt for ejernes privat benyttede biler og motorcykler.

Parkering af kassevogne (under 3,5 tons) og større varevogne (over 3,5 tons) samt autocampere, busser og lastbiler må kun ske på parkeringspladsens sydlige ende mod Vejlegårdsparken, hvor der er skiltet med det.

På samme måde skal ejernes indregistrerede campingvogne og trailere placeres på parkeringspladsens sydlige ende. Campingvogne og trailere skal forsynes med et skilt med tydeligt navn og lejlighedsnummer.

I henhold til brandvedtægten er standsning foran husblokkene kun tilladt for af- og pålæsning f.eks. ved flytning, sygekørsel etc.

Knallerter må ikke opbevares i kælderen af hensyn til brandfare. Knallerter henvises til den overdækkede plads ved siden af tørregården, hvor der er mulighed for at låse knallerten fast til en jernbøjle med egen kædelås.

El-handicap-scootere henvises til aflåst skur. Plads til 6 stk. Nøgle kan købes hos viceværten, hvis der er plads i skuret.

REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE

Hver ejer har reparations- og vedligeholdelsespligt på alle bygningsdele og installationer i egen lejlighed. Konstaterede fejl skal repareres så hurtigt som muligt. Udlevering af nøgler til håndværkere kan aftales med viceværten.
Vedr. afgrænsningen af, hvad der er ejerens forpligtelse og ejerforeningens forpligtelse, se på hjemmesiden www.vallensbaekhus.dk under vedligeholdelseskatalog.

RYGNING

Rygning er ifølge lovgivningen forbudt i trappeopgange, elevatorer, indgangspartier, kældergange, i vaskeriet og tørrerummene.

RØRSKABE

Installationer til vand, varme og kloak føres igennem rørskakter til lejlighederne.
Det er ikke tilladt at afblænde disse installationer med skabe/borde eller lignende, idet det altid skal være muligt for håndværkere at komme ind i rørskakterne.
Hvis det ikke er muligt at komme til rørskakterne, vil fjernelse af det, der hindrer den frie adgang til installationerne, ske for ejerlejlighedsejerens regning.

TRAPPER – TRAPPERUM – KÆLDERNEDGANGE

I henhold til brandvedtægten er det forbudt at henstille effekter på trapperne, i trapperummet samt i kældernedgangen.

Cykler, barnevogne, legeredskaber m.v. henvises til opbevaring i egen lejlighed/eget kælderrum eller cykelkælderen under blok B (88-90-92) eller de udendørs cykelstativer.

Kælderdørene åbnes med udleverede gule/blå tags. Der er udleveret 1 gul tag pr. lejlighed til dørene og en blå til vaskeriet/kælderdørene. Ekstra gule tags kan købes for 100,- kr. hos viceværten. (Den blå tag til vaskeriet koster 200 kr., da vi ikke selv kan lave den).

TV – RADIO – INTERNET

Vallensbækhus er tilsluttet YOUSEE hybridnet med stik i hver lejlighed.

Ved problemer med forbindelse til hybridnet, billedkvalitet mv. kontakter den enkelte ejer selv YOUSEE. Information herom findes på opslagstavle i opgangen

TØRRERUM

I forbindelse med vaskeriet er der 7 tørrerum, som kan bruges til at tørre tøj i.

Det er tilladt at reservere et tørrerum, når man går i gang med at vaske – ikke før – det vil i praksis ca. 2 timer, før tøjet hænges op.

Tørrerummet reserveres ved, at man sætter en hængelås på med tydeligt angivet husnummer, etage og side.

Der kan disponeres over tørrerummet i 2 døgn ad gangen i vinterhalvåret og 3 døgn ad gangen i sommerhalvåret.

Hvis ens tøj hænger i tørrerummet i længere tid end disse 2 hhv. 3 døgn eller hvis man har reserveret et tørrerum, før man går i gang med at vaske, vil låsen blive klippet op af viceværten.

VASKERI

Vaskeriet må udelukkende anvendes af den enkelte beboer til vask af eget tøj. Benyttelse af vaskeriet er på eget ansvar.

Der må vaskes på
fredage fra kl. 07:00 til 08:30 og fra kl. 10:30 til 21:00
øvrige hverdage fra kl. 07:00 til kl. 21:00
søn- og helligdage fra kl. 10:00 til kl. 21:00.

NB Maskinerne kan ikke startes efter kl. 20:30.

Fredage mellem kl. 08:30 og kl. 10:30 rengøres vaskeriet, hvorfor man ikke kan vaske i det tidsrum.

Hver ejer har fået udleveret 1 elektronisk blå tag per lejlighed, denne anvendes ved køb af vask eller tørre tid. Bortkommer eller beskadiges tag'en til vaskeriet kan en ny købes for kr. 200,-.

De aktuelle priser for vask og tørring fremgår af opslagstavlen i vaskeriet.

Brug af klorin samt farvning af tøj må ikke finde sted i vaskemaskinerne. Overtrædelse medfører erstatningskrav.

De ophængte regler for brug af vaskeriet skal følges.

VEDLIGEHOLDELSE

Hver ejer har reparations- og vedligeholdelsespligt på alle bygningsdele og installationer i egen lejlighed.
Vedr. afgrænsningen af, hvad der er ejerens forpligtelse og ejerforeningens forpligtelse, se på hjemmesiden www.vallensbaekhus.dk under vedligeholdelseskatalog.

PRAKTISKE OPLYSNINGER

VICEVÆRT

Viceværten har kontortid mellem kl. 07:00 og kl. 07:30 på hverdage i viceværtens kontor under nr. 92.

BESTYRELSE – ADMINISTRATOR

	Adresse	E-mail	Telefon
Vicevært Kurt Madsen	Vejlegårdsparken 84, st. th.	kwm@webspeed.dk	2325 2411
Formand Ruth Sloth Frederiksen	Vejlegårdsparken 90, 5.tv.	rsf@upgroup.dk	2140 6458
Næstformand Alex Petersen	Vejlegårdsparken 90, 1.tv.	alexpetersen1940@gmail.com	2185 2603
Øvrig bestyrelse Søren Jensen Lisbeth Simoni Per Helmark	 Vejlegårdsparken 84, 4.th. Vejlegårdsparken 90, 3.tv. Vejlegårdsparken 82, 4.mf.	 soren1209@gmail.com lisbeth.simoni@gmail.com per@helmark.eu	 3166 5954 2289 9606 2234 3617
Administrator Advokat Susanne Husted-Andersen Ejendomsinspektør Nikolaj Dehn	 Advokatfirmaet Husted-Andersen Taarbæk Strandvej 130, 2930 Klampenborg	 adv@husted-andersen.dk	 3996 2600 3996 2604

HÅNDVÆRKERE

Blikkenslagere	HS VVS	4054 8368
Elektriker	Form-EL ApS	2067 8867
Glarmester	Seegert	4373 0667
Låsesmed	Deres Låsesmed	2620 1119
Maler	Lars Sparre Jensen	4014 5783
Murer	Aagaard Entreprise	4030 9384
Trappevask	ABC Rengøring	4588 2512
Tømrer/snedker	HLL Ejendomsservice Tømrer Snedker	2125 8156
Vinduesreparatør	Casadana A/S	4396 7373
TV	YouSee	7070 4000

Opslag med navne, adresser og telefonnumre på ovennævnte håndværkere findes også på opslagstavlen i opgangene og i vaskeriet samt på ejerforeningens hjemmeside www.vallensbaekhus.dk

Man kan selvfølgelig vælge at bruge andre håndværkere til vedligeholdelse af sin lejlighed.

NØGLER

Nøgler kan af den enkelte ejer afleveres til opbevaring i nøgleskab hos viceværten. Viceværten opbevarer nøglerne på beboernes risiko. Indleverede nøgler vil kunne blive anvendt af viceværten til at lukke ejendommens håndværkere og andre med uopsætteligt ærinde ind i lejligheden.

Nøglerne udleveres på forlangende og mod gebyr på kr. 50,00 i tidsrummet kl. 14.00 – 23.00, og mod gebyr kr. 100,00 i tidsrummet kl. 23.00 – 06.00.

BOREMASKINE

Ejendommen ejer en borehammer (slagboremaskine) med tilbehør. Den udlejes gennem viceværten for kr. 20,00. Et udlån kan ikke strække sig over mere end et døgn.

Ødelagte bor skal erstattes til gældende dagspris.

TRAILER

Ejendommen ejer en mindre trailer. Den udlånes gennem viceværten.

Et udlån kan ikke strække sig over mere end et døgn.

Låner skal erstatte eventuelle skader opstået på traileren under udlånet.

LEGEPLADS

Småbørnslegeplads er placeret på vestsiden af blok B.

Bemærk, hunde har ikke adgang til legepladsen.

GRILLNING mv.

Plænen på vestsiden af blok A er rammen om socialt samvær. Her er der muligheder for at solbade, spise, grille, lege og feste for ejerne og deres gæster.

Det er en selvfølge, at man rydder op efter sig.

Bemærk, hunde har ikke adgang til denne plæne.

FÆLLESLOKALER

UNDERGRUNDEN
er navnet på fælleslokalerne, som findes i kælderen under blok A (82-84-86). Der er TV, billard, bordtennis, dart, hyggerum og bibliotek (hvor du kan låne bøger - og du kan donere bøger, som du ikke selv ønsker at beholde).

Billard
Der er etableret en selvstændig billardklub, som har til huse i ”Undergrunden”. Oplysninger om Billardklubben og dennes bestyrelse findes på opslagstavlen i vaskeriet samt på ejerforeningens hjemmeside www.vallensbaekhus.dk

Private fester
UNDERGRUNDEN kan reserveres til ejernes private fester med maksimum 25 deltagere. Dette koster kr. 500,- i depositum. Depositummet får man tilbage, når lokalerne er afleveret i samme stand, som de er modtaget. Henvendelse til Per Helmark, 82 4.mf., lokaler@vallensbaekhus.dk.

Hobbyrum
Nøgle lånes hos viceværten mellem kl. 07.00 og kl. 7.30. Max. udlånstid: en uge ad gangen mod et depositum på kr. 50,-. Hobbyrummet findes i kælderen under blok B (88-90-92).

Kondirum
Kondirummet findes i kælderen under blok B (88-90-92). Der er etableret en selvstændig motionsklub. Henvendelse herom til Per Helmark, 82, 4.mf., motion@vallensbaekhus.dk Oplysninger om motionsklubben findes også på ejerforeningens hjemmeside www.vallensbaekhus.dk

Med forbehold for fejl og forglemmelser

August
2021