

# Beboerhåndbog for Ejerforeningen Østerled



Revideret november 2024

# Indholdsfortegnelse

<b>Velkomst .....</b>	<b>1</b>
<b>Administration.....</b>	<b>2</b>
<b>Håndværkere.....</b>	<b>3</b>
<b>Vicevært .....</b>	<b>4</b>
<b>Praktisk Information &amp; Ordensreglement .....</b>	<b>5</b>
<i>Administrationen .....</i>	<i>5</i>
<i>Forbrugsregnskaber.....</i>	<i>5</i>
<i>Cykelkældre .....</i>	<i>5</i>
<i>Affaldssortering.....</i>	<i>5</i>
<i>Fællesarealer .....</i>	<i>6</i>
<i>Kælder/loftrum.....</i>	<i>7</i>
<i>Trappevask.....</i>	<i>7</i>
<i>Parkering.....</i>	<i>7</i>
<i>Antenner/paraboler/bredbånd &amp; fiber .....</i>	<i>8</i>
<i>Vaskemaskiner &amp; Vaskekældre.....</i>	<i>8</i>
<i>Leg og boldspil.....</i>	<i>8</i>
<i>Husdyr .....</i>	<i>9</i>
<i>Musik og støjende værktøj.....</i>	<i>9</i>
<i>Reparationer og installationer.....</i>	<i>9</i>

## Velkomst

Du og din familie bydes alle velkommen til Ejerforeningen Østerled. Vi har udarbejdet denne håndbog for, at gøre den daglige gang i ejerforeningen nemmere og mere overskuelig.

I håndbogen kan du finde praktiske informationer og ordensregler for ejerforeningen / ejendommen.

Karréen er opført i 1920. Den består af 19 opgange med 6 lejligheder i hver opgang – i alt 114 lejligheder. Indtil omkring 1970 var det hele en udlejningsejendom. Lejlighederne blev imidlertid solgt ud til ejerlejligheder.

Ejerforeningen har en Facebookgruppe med navnet [Ejerforeningen Østerled \(Aalborg\)](#), som det anbefales, man ansøger for information og løbende opdateringer. Bemærk at Facebook gruppen **IKKE** er en direkte kommunikationskanal til de valgte bestyrelsesmedlemmer, som udfører dette hverv frivilligt og svar garanteres derfor ikke.

### **Al henvendelse skal ske til Østerled mailen herunder.**

Ved fejl eller mangler på **fælles** arealer eller installationer bedes du rette henvendelse til viceværten, administrator ProDomus eller til bestyrelsen via [Oesterled9000@gmail.com](mailto:Oesterled9000@gmail.com).

Ved kontakt til viceværten send gerne en SMS eller mail med navn, adresse, samt hvilke fejl eller mangler henvendelsen drejer sig om.

Det er bestyrelsens intention, at skabe et godt miljø omkring ejerforeningen. Så har du nogle gode forslag til, hvad der kan ske i Ejerforeningen Østerled, så lad os høre dem. Sendes til ovenstående mail.

## Administration

**Administrator** ProDomus  
[Teamforening@prodomus.dk](mailto:Teamforening@prodomus.dk)  
Boulevarden 11, 1  
9000 Aalborg  
Tlf. 98 12 05 00

**Vicevært** Aage Bach Knudsen  
Tlf. 40 18 93 20  
mail: [vicebolig@gmail.com](mailto:vicebolig@gmail.com)

**Advokat** Advokatfirmaet Vingaardshus  
Vingårdsgade 22  
9000 Aalborg  
Tlf. 46 92 92 00

**Revisor** Redmark  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Bank** Spar Nord Bank A/S  
Hadsundvej 20  
9000 Aalborg

**Bestyrelsen** [oesterled9000@gmail.com](mailto:oesterled9000@gmail.com)

## Håndværkere

Nedenfor er listet de håndværkere, som fortrinsvist benyttes af ejerforeningen. Bestyrelsen anbefaler, at man bruger disse håndværkere, da de kender ejendommen. Informer viceværten/bestyrelsen inden der rekvireres en håndværker i tilfælde af, at arbejdet overlapper fællesarealer, rør, ledninger mv. Hvis ikke arbejdet er aftalt med viceværten/bestyrelsen er det for egen regning.

<b>Elektriker</b>	Ferslev EL, v/Finn Hebsgaard Hoppevænget 9 9230 Svenstrup Tlf. 98 38 11 19 & 21 78 54 19
<b>VVS</b>	Nibe / Øster Hornum VVS, v/John Christensen Tingager 4 9530 Støvring Tlf. 51 51 40 03
<b>Tømrer</b>	Carsten Møller Halsvej 87, Rærup 9310 Vodskov Tlf. 40 45 27 11
<b>Murer</b>	Murermester Frank Wiemer Ludvigsvej 16 9492 Blokhus Tlf. 20 99 15 44
<b>Rengøring</b>	Aalborg Multirengøring ApS Søndervangsvej 3A, 1 9000 Aalborg Tlf. 40 11 11 90
<b>Forbrugsregnskab</b>	Palle Mørch A/S Hasserisvej 117 9000 Aalborg Tlf. 98 12 86 66

## Vicevært

Ejerforeningen har en vicevært. Viceværten tager sig af følgende punkter:

- Fejning af gården og gaden, samt fjerne ukrudt
- Snerydning, grus og saltning
- Rengøring af vaskerum
- Feje fællesarealerne i kælder, herunder gang og fælles tørrerum
- Fejning af loftsrum 1x årligt
- Oprydning af fællesarealer herunder fjernelse af efterladte effekter
- Rengøring af cykelkældre samt nedgang til samme
- Sikre belysning på trappeopgangene, loftsrum og kælder.  
Dvs. skiftning af pærer efter behov, samt sikre, at lyskontakter fungerer optimalt, således lys/lamper i opgangene ikke bare står og brænder.
- Føring af servicebog over forbrug
  - o Varmeforbrug – 1 x månedligt
  - o Vandure – 1 x månedligt
- Oliering af havemøbler hvert forår
- Udføre småreparationer i samråd med bestyrelsen
- Føre generel opsyn med bygningen (Nedfald af tagsten, vedligeholdelse af sokkel, fugtskader, murværkets stand m.v.)
- Håndhævelse af ordensreglement, samt pligt til at orientere bestyrelsen således, at bestyrelsen har mulighed for, at handle herefter.

Bemærk at viceværten **IKKE** er ansat til at vedligeholde private eller lejede lejligheder.

Viceværtens opgave er at holde udenoms faciliteterne pæne, rene og vedligeholdte.

## Praktisk Information & Ordensreglement

Nærværende ordensregler er udfærdiget af hensyn til beboernes trivsel i ejendommen og er gældende for såvel ejere som lejere. De enkelte beboere anmodes om, at holde skik og orden i ejendommen og vise gensidig hensyn.

Udover disse punkter i ordensreglementet kan bestyrelsen påbyde yderligere retningslinjer, som skal overholdes.

### Administrationen

Indbetaling til Ejerforeningen Østerled skal ske på det af ejerforeningens anviste betalingssted. A conto varme og fællesudgifter, samt andre opkrævninger **SKAL** betales hver den 1. i kvartalet dog seneste den 4. i måneden. Ved betaling efter den 4. i måneden vil der blive opkrævet et rykkergebyr på kr. 200,-

### Forbrugsregnskaber

Forbrugsregnskaber (varme og varmt vand) udarbejdes af Palle Mørch, Hasseris. Al henvendelse vedr. forbrugsregnskaber skal rettes til Palle Mørch. Ejere skal selv melde flytning ved ejerskifte og hvis lejligheden er udlejet, skal der også gives besked om lejerskifte. Ejerforeningens administrator ProDomus har INTET med forbrugsregnskaberne at gøre.

### Cykelkældre

Der forefindes cykelkældre fordelt rundt i ejendommen, som kan tilgås med samme Ruko nøgle, der anvendes til for – og bagdør.

Der er også 2 cykelskure i baggården, et ulåst og et der er låst – særskilt nøgle. Ekstra nøgler kan bestilles hos ProDomus.

Bestyrelsen henstiller til, at man benytter de respektive cykelkældre, skure og stativer i gården til henstilling af cykler. Alternativt er kommunes stativer på gaden til fri afbenyttelse, og disse kan findes på hjørnet af Norgesgade/Møensgade og Møensgade/Falstersgade. Henstilling af cykler i gennemgangen til Norgesgade og Falstersgade er **STRENGT FORBUDT**.

### Affaldssortering

Aalborg Kommune har opstillet nedgravet affaldsskakter på Norgesgade, Møensgade og Falstersgade, hvor affald skal sorteres og afleveres. Henstilling af

storskrald på fællesarealerne er forbudt. Det påhviler den enkelte beboer selv at fjerne større dele såsom senge, madrasser, køkkener eller lignende.

Har man ikke mulighed for, at køre på genbrugspladsen med større ting henvises der til Aalborg Forsynings Bestillerordning, som er gratis at benytte. Nærmere information kan ses på Aalborg Forsynings webside.

Poser med hundens/dyrenes efterladenskaber, samt andet affald skal afleveres på de opstillede affaldsstationer.

## Fællesarealer

Ryging er IKKE tilladt på alle indendørs fællesarealer. Der er opsat askebægere på væggen ved hver opgang i baggården, og vis venligst hensyn til dem der ikke ryger. Askebægerne er KUN til skodder af hensyn til brandfare

Det er ikke tilladt, at hensætte private ejendele i kældergangene, vaskekælder, trappeopgangene eller fællesarealerne på lofterne. Det er heller ikke tilladt, at inddrage dele af fællesarealerne til privat brug. Med henblik på, at sikre gode adgangs og flugtvejsforhold for beboere i etageejendomme, er der i Byggelovgivningen angivet en række formelle krav, der skal overholdes. Bestyrelsen henviser til nedstående:

### **Uddrag af Bekendtgørelse nr. 184 af 06/05 1983 brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere:**

*Ordensforskrifter m.m.*

**§ 9.** *Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel. Arealerne, trapperne og gangene m.v. skal holdes ryddelige. De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne m.m. eller til oplagring af varer og affald m.m., der kan fremme en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand. (Retsinformation.dk)*

## Kælder/loftsrum

Kælderrum såvel som loftsrum skal holdes rene og ryddelige, og der må ikke på disse steder opbevares brandbare væsker grundet brandfare. Det er ligeledes heller ikke tilladt, at hensætte ting og affald i gange og fællesrum grundet de nævnte brandårsager i ovenstående uddrag af bekendtgørelsen. Disse skal anbringes i egne kældre – eller loftsrum.

Vasketøj må ikke tørres på fællesarealernes lofter, men kun i de dertil indrettede tørrerum i ejendommen. Tørrerum findes i ejendommens kældre.

## Trappevask

Trappevasken varetages af et eksternt firma. Ved evt. mangler ved trappevasken bedes du kontakte viceværten eller bestyrelsen.

Ved ekstraordinær tilsmudsning mv. f.eks. efter håndværkerarbejde eller ind/udflytning af lejlighed, påhviler det den enkelte beboer omgående, at sørge for rengøring af trapper og øvrige fællesarealer.

Af hensyn til vicevært, firmaet der varetager trappevasken og af de nævnte brandmæssige årsager skal trappeopgangene/reposerne **ALTID** være ryddet for ejendele, affald mv.

## Parkering

Ejerforeningen anvender firmaet COPARK til, at sikre gårdens parkeringspladser ikke benyttes af udefrakommende. Registrering af bilens nummerplade sker online. Da ordningen fortsat er ny, vil de til enhver tid gældende regler fremgå af Facebook, således ordningen kan tilpasses beboernes behov. Registreringsvejledningen til systemet/appen findes på Facebookgruppen under filer.

- Inden du/I kan registrere online, skal I oprettes i systemet. Send en mail med telefonnummer, adresse og registreringsnummer til Østerled mailen - angivet under afsnittet 'Velkomst'.
- Når du/I har fået besked om, at en bruger nu er oprettet med tilknyttede oplysninger, kan I registrere jer online eller via appen. Følg vejledningen.

## Antenner/paraboler/bredbånd & fiber

Det er IKKE tilladt at opsætte antenner og paraboler. Ligeledes er det heller ikke tilladt, at opsætte bokse eller lignende på bygningens facade fra andre udbydere. I ejerforeningen er det besluttet at installere fiber i alle lejligheder. Kontakt udbyder – Norlys - hvis tilkobling ønskes.



## Vaskemaskiner & Vaskekælder

Der forefindes vaskerum i kælderen på Østre Alle 32 med vaskemaskine og tørretumbler. Disse kan anvendes med ved brug af chip, som udleveres af ejerforeningen. Send en mail til Østerled mailen - angivet under afsnittet 'Velkomst'. Nærmere vejledning udleveres med chippen og vil ellers kunne findes som tilgængelig fil på Ejerforeningens Facebookgruppe. Maskinerne kan reserveres online mellem tidsrummet 07:00 - 19:00. Af hensyn til andre som ønsker, at benytte maskinerne må tøj ikke henstå i maskinerne efter brug. Ligeledes påhviler det den enkelte selv, at tømme filteret i tørretumbleren, således den er klar til den næste.

Driften af maskinerne varetages af Miele, som sørger for opfyldning af sæbe, vaskemiddel, imprægneringsvæske mv. Det er derfor **IKKE** tilladt, at bruge egne vaskemidler, da vaskemaskinen automatisk doserer ud fra det valgte program. Brug af egne vaskemidler kan forårsage, at maskinen går i stykker.

## Leg og boldspil

Leg, boldspil og lignende må ske under hensyntagen til de øvrige beboere. Det er forbudt at tegne på fællesarealerne.

## Husdyr

Der kan såfremt det ikke generer øvrige beboere holdes husdyr. Det være sig hund, kat eller lignende. Det er dog strengt forbudt, at have slanger, fugleedderkopper eller lignende i ejendommen. Ved gentagende klager over generende husdyr, skal de på bestyrelsens forlangende fjernes.

Fodring af dyr på fællesarealerne er ikke tilladt, da spild herfra kan tiltrække skadedyr som rotter og mus.

Husdyr som opholder sig på fællesarealerne skal være under opsyn.

Det påhviler den enkelte ejer af husdyret, at rengøre efter evt. "uheld".

Efterladenskaber skal i pose og smides væk og det er **IKKE** viceværtens opgave, at fjerne disse poser, men den pågældende ejer selv.

## Musik og støjende værktøj

Benyttelse af radio og lignende musikafspillere, samt musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagende til de øvrige beboere.

Boremaskiner og lignende må **IKKE** anvendes på følgende tidspunkter.

Hverdage efter kl. 19:30

Lørdag samt søn- og helligdage før kl. 10:00 og efter kl. 16:00

## Reparationer og installationer

Bliver en beboer bekendt med mangler, utætheder, noget der er gået i stykker eller lignende, som hører under Ejerforeningen, bedes dette snarest muligt meddelt til vicevært, bestyrelsen eller administrator ProDomus.

Skader eller reparationer på el -, gas-, vand – eller varmforsyningen meddeles straks til vicevært, bestyrelse eller administrator.

Er lukning af de ovennævnte systemer nødvendig i forbindelse med håndværkere, påhviler det den enkelte beboer, at underrette bestyrelsen, vicevært eller administrator, samt de beboere der bliver berørt af lukningen.