



Ejerforeningen matr nr. 3Q Bagsværd

Ejerforeningen 3Q Bagsværd - Beboerhåndbog

17. august 2025.

Ejerforeningen 3Q Beboerhåndbog

Beboerhåndbogen indeholder forskellig information og tips der kan være nyttige. Hvis du har spørgsmål eller kommentarer er du velkommen til at kontakte ejerforeningens bestyrelse ved at skrive til bestyrelsen@133.dk.

På hjemmesiden www.133.dk kan du under servicemeddelelser finde en liste over de håndværkere og leverandører ejerforeningen bruger.

Indhold

Hjemmesiden	4
Lejligheden	4
➤ Entredøren	4
➤ Alarmer i lejligheden	4
➤ TV-tilslutning	4
➤ Internetforbindelse i lejlighederne	5
➤ Centralvarme	5
➤ Fællesinstallationer i lejligheden	5
➤ Adgang til ingeniørskakten	6
➤ Lukning for vand og centralvarmen i lejlighederne	6
➤ Ventilation køkken og badeværelse	6
➤ Varme- og vandregnskab og ændring af aconto beløb	7
➤ Elmåler	8
➤ Vinduer og døre - vedligeholdelse	8
➤ Renovering/istandsættelse af lejligheder	8
➤ Gardinkasser/kabelkanaler over vinduerne.	8
➤ Værktøj	9
Altanerne	9
➤ Altankasser	9
➤ Installation af markiser	9
➤ Maling af altanerne	9
➤ Altanværn og belægningen på altanerne.	10
➤ Grill og anden madlavning på altanerne	10
Indgangsparti og opgange	10
➤ Opgangene	10
➤ Rengøring	11

Ejerforeningen 3Q Beboerhåndbog

➤ Dørtelefon og ringeklokker	11
➤ Navneskilte til dørtelefon, postkasse og entredøren	11
➤ Nøgler til opgangen	11
➤ Røgalarmer	11
➤ Ind- og udflytninger	11
Fællesrum	12
➤ Cykel- og barnevognsrum	12
➤ Brug af tørrerum	12
➤ Sikringsrum	12
➤ Utætte rørforbindelser	12
➤ Indtrængende vand	12
Haven	12
➤ Brug af svømmebassinet	12
➤ Ejendomsservice	13
➤ Legepladsen	13
➤ Petanquebanen	13
➤ Hundeluftning	13
Afløb og kloaker	13
➤ Afløbssystemet - skån vores kloaker	13
➤ Faskiner	14
➤ Rød lampe ved varmecentralen	14
Parkeringsarealer og fortove	14
➤ Bilvask	14
➤ Glatførebekæmpelse	14
➤ Ladepladser til elbiler	15
➤ Parkeringspladser	15
Renovation	15
➤ Håndtering af affald	15
➤ Potteplanter og andre planter fra altan etc.	16
➤ Storskrald	16

Hjemmesiden

Ejerforeningens hjemmeside har adressen [Ejerforeningen 3Q \(133.dk\)](http://Ejerforeningen 3Q (133.dk)). Den er kun for ejendommens beboere og du kan få adgang til den ved at skrive til: bestyrelsen@133.dk.

Lejligheden

➤ Entredøren

Entredøren er lyddæmpende branddør, der ikke må bores eller slås søm i.

➤ Alarmer i lejligheden

Alarmer, der dækker det indvendige af lejligheden, må gerne sættes op af et autoriseret alarmfirma. Dog må der ikke udsendes en alarmtone fra systemet, der kan genere naboerne.

Videoovervågning må på ingen måde dække fællesarealer så som opgange, parkeringsarealer, have, etc.

➤ TV-tilslutning

Vi har installeret kabel-tv og vores nuværende udbyder er YouSee. Vi har ikke en fællesaftale med YouSee. Det er derfor den enkelte ejer, der selv skal aftale programvalg med YouSee, fejlmelde til YouSee Kundeservice samt opsige deres aftale.

TV-stikket er placeret i rummet med de franske altandøre ud mod parkeringspladserne.



TV- og internetstik.

➤ Internetforbindelse i lejlighederne

Vi har installeret fælles internetforbindelse i alle lejlighederne.

Vores internetudbyder leverer 1000/1000 Mbit til hver enkelt lejlighed. Internetforbindelsen betales over fællesudgifterne, og det er ikke muligt at framelde den.

Internetstikket er placeret samme sted som tv-stikket.

➤ Centralvarme

Vores centralvarme system er ikke indstillet til en bestemt fyringssæson, da det styres af en udetemperaturføler på nordgavlen af blok A.

Udetemperaturen skal være under 18 °C før der åbnes for centralvarmen.

For at centralvarmens cirkulationspumpe ikke skal start/stoppe hele tiden, når temperaturen er omkring de 18 °C, kan der gå nogle timer før den starter, og der kommer varme på.

Fremløbstemperaturen til radiatorerne er vejr-kompenseret. Dvs. jo koldere der bliver uden for, jo højere bliver fremløbstemperaturen.

Hvis rumtemperaturen i lejligheden svarer til indstillingen på radiatortermostaten, vil radiatoren være kold. Beboerne skal selv sørge for at vedligeholde deres radiatortermostater og lufte radiatoren ud. Det kan være nødvendigt at motionere radiatorventilen, hvis radiatoren er kold eller varm hele tiden.

I brochuren *Dagligdagens små varmeproblemer*, der ligger under afsnittet 'Beboerhåndbogen', kan du finde oplysninger om hverdagens små varmeproblemer. Brochuren er fra 1987, men den er stadig brugbar.

➤ Fællesinstallationer i lejligheden

Alle fællesinstallationer, koldt- og varmtvand, centralvarme, faldstammer samt vand- og energimålere er placeret i ingeniørskakten, der er placeret imellem køkken og badeværelse.

Der må ikke ændres på nogle af disse installationer, og det er ikke tilladt at tilsluttet nogen form for egen udsugning til ejerforeningens fællesudsugning fra køkken og badeværelse.

➤ Adgang til ingeniørskakten

Ejerforeningen skal, uden udgift for foreningen, have uhindret adgang til foreningens fællesinstallationer i ingeniørskakten mellem køkken og badeværelse via adgangslemmen. Adgangslemmen, ca. 50 x 200 cm, er placeret i køkkenvæggen ind til badeværelset ca. 210 cm fra væggen ind til stuen.



Adgang til ingeniørskakten

➤ Lukning for vand og centralvarmen i lejlighederne

Skal du lukke for vandet eller centralvarmen i lejligheden, kan det gøres i ingeniørskakten ved målerne.

En anden mulighed er at lukke for vandet i fællesrummet i den side af opgangen, hvor din lejlighed er. Hvis du gør det, skal du informere de andre lejligheder i opgangen herom.

➤ Ventilation køkken og badeværelse

Der er installeret centralsug på taget for alle lejligheder. Der er installeret én ventilator for hver side af en opgang. Ventilatoren er styret af et ur og kører derfor ikke konstant.

I alle køkkener og badeværelser er der en udsugningsventil, der er sluttet til centralsuget. Hver udsugningsventil er tilsluttet en kanal for enten køkken eller badeværelse, de samles i en lyddæmpningskasse under taget.

I badeværelset er den placeret i hjørnet ind mod ingeniørskakten, og i køkkenet over adgangslemmen ind til ingeniørskakten.



Ventilationslemme badeværelse og toilet.

Der må ikke tilsluttes emhætte eller anden selvstændig mekanisk udsugning til centralsuget i lejlighederne - hverken i køkken eller badeværelse. Det modarbejder centralsuget, så det ikke kører optimalt og lugt fra lejlighederne kan spredes til andre lejligheder.

Der må ikke bores huller til udsugning eller anden ventilation etc. igennem dem, eller bores i dem.

➤ **Varme- og vandregnskab og ændring af aconto beløb**

Der er installeret individuel forbrugsmåling af energi, varmt- og koldt vand i alle lejligheder. Målerne er installeret i ingeniørskakten.

Hvis vores leverandør meddeler at de skal servicere eller udskifte en af målerne skal du sørge for at der er åbnet ind til ingeniørskakten.

Vores leverandør sørger for indsamling af data fra vand- og energimålerne samt udfærdiger det endelige forbrugsregnskab. Når forbrugsregnskabet er klar i løbet af maj, udsendes det af vores administrator Laros.

Ønsker du at ændre det aconto beløb, du betaler hver måned, skal du kontakte Laros.

I henhold til EU's Energieffektivitetsdirektiv (EED) udsender Brunata den 15. i hver måned en forbrugsnotifikation over månedens forbrug til ejeren af den enkelte lejlighed.

Du kan følge dit daglige forbrug af vand og varme på [Brunata Online](https://online.brunata.com) - <https://online.brunata.com>, du er oprettet med din mailadresse.

Har du problemer med dit kodeord så tryk på **Har du glemt din adgangskode** for at tilsendt en ny.

Ejerforeningen 3Q Beboerhåndbog

➤ **Elmåler**

Elmålerne til lejlighederne er placeret i de enkelte opgange i skabene på reposerne imellem stuen og 1. sal samt 1. og 2. sal. Aftalen om levering af el er den enkelte ejers ansvar.

➤ **Vinduer og døre - vedligeholdelse**

Vinduerne er en del af facaden, og det er ejerforeningen, der er ansvarlig for den udvendige vedligeholdelse af vinduer og altandøre.

Ejeren skal selv sørge for den indvendige vedligeholdelse af vinduerne inklusive smøring af hængsler og afvaskning etc. af kant- og gummilister.

Se VELFAC brugervejledning under afsnittet Beboerhåndbogen.

De franske altandøre er indadgående og ved kraftig østenvind og regn samtidig kan de være lidt utætte, hold derfor øje med om der kommer vand ind ved dem. Giv venligst bestyrelsen besked hvis du opdager det.

➤ **Renovering/istandsættelse af lejligheder**

Renovering/istandsættelse af lejligheden skal overholde reglerne i bygningsreglementet, og installationer der kræver det, skal udføres af autoriserede håndværkere.

Ejerforeningens bestyrelse skal informeres inden forbindelse med ombygning af køkken og badeværelse, så vi kan undersøge installationerne i ingeniørskakten. Skriv til via mail: bestyrelsen@133.dk

Det er ejerens ansvar at opgangene eller fællesarealerne ikke beskadiges i forbindelse med renovering/istandsættelse af lejlighed. Ejerforeningen har et sæt afdækningsplader, der kan lægges på trapper og reposer i forbindelse med renovering af lejlighed, ellers skal de afdækkes på anden måde. Og opgangene skal jævnligt rengøres under arbejdet.

Af hensyn til naboerne bør der sættes en besked op i opgangen og naboopgangene med oplysning om hvornår og hvor længe renoveringen varer, samt kontakt information.

➤ **Gardinkasser/kabelkanaler over vinduerne.**

Dækker over fastgørelsen af facadeelementerne på øst- og vestsiden og må ikke fjernes eller ændres.

Ejerforeningen 3Q Beboerhåndbog

➤ Værktøj

Ejerforeningen har forskelligt værktøj, du kan låne, bl.a. en god hammerboremaskine, hvis du skal bore i vægge eller loft.

Skriv til via mail: bestyrelsen@133.dk, når du vil låne noget af det.

Altanerne

➤ Altankasser.

Altankasser må gerne hænge udvendig på altanerne. Pas på når du vander dem eller pletter du har stående på altanen at du ikke over vander og det løber ned på underboens markiser.

➤ Installation af markiser

Der må kun monteres markiser over altanerne på havesiden. Montering skal ske efter følgende regler:

- Markisen kan monteres i betonloftet eller i beton-/skabsvæggen afhængig af markisens ophængningssystem. Markisen **må ikke** monteres på brystningen.
- Hvis markisen monteres i træpladen ved siden af døren til skabsvæggen, må der ikke skrues i området fra facadepladen ved altankanten og 20 cm ind på pladen.
- Der må hverken skrues i facade ved køkkenvinduerne eller i vinduespartiet ud mod altanen.

Der findes forskellige ophængs systemer til markiser. Da monteringen sker på facaden, er det ejerens ansvar: 1) at markisen ophænges korrekt, 2) at den ikke ødelægger facader og loft, og 3) at markisebeslag og -ophæng kan holde markisen, så den ikke falder ned og skader personer eller bygningen.

Hvis du bruger parasoller på altanerne, skal de af sikkerhedshensyn sikres så de ikke blæser ned.

➤ Maling af altanerne

Du må gerne male altanens vægge, loft og altanværn. Farverne på malingen skal overholde de RAL koder, der blev brugt ved bygningsrenoveringen, og det er ikke tilladt at skifte farver på de malede områder på altanerne.

Ejerforeningen 3Q Beboerhåndbog

Oprindeligt blev følgende Beckers farver brugt:

- Værn på vest altaner: RAL 7024.
- Træværk på vest altaner: RAL 9010.
- Vægge på vest altaner: NCS 1005-Y40R.
- Loft på vest altaner: RAL 9010.

Bestyrelsen har maling til altanværnet. Send en mail til: bestyrelsen@133.dk, hvis du har brug for maling til altanværnet.

➤ Altanværn og belægningen på altanerne.

Der må ikke ændres på glaspladerne på altanerne eller altanværnet (med folie eller andet), de er en del af facaden.

Belægningen på altanerne er en del af facaden og må ikke ændres.

➤ Grill og anden madlavning på altanerne

Det er tilladt at benytte el- og gasgrill på altanen. Når der grilles eller laves anden madlavning på altanerne, skal der tages hensyn naboerne, så kraftig røg og madlugt ikke generer andre.

Indgangsparti og opgange

➤ Opgangene

Opgangene er en del af fællesarealet, og det er derfor ikke tilladt at ændre i opgangene - så som maling af vægge og døre, opsætning af gelændere og navneskilte etc., samt at bore eller banke søm i dørene.

Det er tilladt at have en dørmåtte i opgangen. Sko, potteplanter etc. må ikke stå i opgangene, de er til gene for rengøringen, udgør brandfare samt kan være i vejen i forbindelse med evakuering eller afhentning af beboere.

Det er tilladt at stille rollatorer og rullestole i indgangspartiet.

Julepynt må ikke sættes fast på dørene eller andre dele af opgangen.

➤ Rengøring

Rengøring af opgange, varmecentral og toilettet ved affaldsrummet udføres af et rengøringsfirma hver anden uge i sommerhalvåret og hver uge i vinterhalvåret.

➤ Dørtelefon og ringeklokker

Vedligeholdelse af dørtelefonen ved hoveddøren samt svartelefonen i lejligheden er ejerforeningens ansvar. Dørtrykket og ringeklokken ved lejlighedsdøren er ejeren af lejlighedens ansvar.

➤ Navneskilte til dørtelefon, postkasse og entredøren

Kontakt bestyrelsen via mail: bestyrelsen@133.dk, hvis du ønsker at få ændret navn på dørtelefon, postkasse eller entredør.

➤ Nøgler til opgangen

Hvis du ønsker en ny nøgle til opgangens hoveddør, skal du henvende dig til bestyrelsen. Nøgler til entredør, postkasse og pulterrum skal du selv sørge for.

➤ Røgalarmer

Der er installeret røgalarmer i alle opgange i loftet ud for stue, 1. og 2. sals lejlighederne. Er der problemer med dem, så skriv til: bestyrelsen@133.dk.



Røgalarmer i opgange.

➤ Ind- og udflytninger

Ved ind- og udflytninger er det ejerens ansvar, at der ikke sker skader på fællesarealerne. Hvis der sker en skade, skal det meldes til bestyrelsen, som vil få den udbedret for ejerens regning.

Vi har begrænset plads til storskrald og man skal derfor selv sørge for aflevere møbler mv. fra ind- og udflytninger på Gladsaxe Kommunes Genbrugsplads.

Fællesrum

➤ **Cykel- og barnevognsrum**

Cykel- og barnevognsrum er kun til opbevaring af cykler, barnevogne, knallerter, kørestole og rollatorer etc. Motorcykler og scooters må ikke opbevares i rummene. Andre private ejendele skal opbevares i eget pulterrum.

➤ **Brug af tørrerum**

Der er et tørrerum i hver blok, ét ved opgang C og ét ved opgang H. Tørrerrummene skal bruges under hensyntagen til andre brugere og tøjet skal fjernes efter ca. 2 dages tørretid.

➤ **Sikringsrum**

Mellem blok A og B ligger der et sikringsrum med adgang fra begge blokke. Det bruges i det daglige til ejerforeningens diverse udstyr og skal kunne ryddes, hvis der er behov for det i krisesituationer.

➤ **Utætte rørforbindelser**

Hvis du konstaterer vand på gulvet, og det eventuelt drypper ned fra loftet i et af fællesrummene, kan det skyldes et utæt rør i en af de overliggende lejligheder. Du bedes i så fald kontakte et bestyrelsesmedlem hurtigst muligt eller sende en mail til bestyrelsen@133.dk, så vi kan undersøge sagen og hindre at der sker skade på bygningen.

➤ **Indtrængende vand**

Når det regner meget og vi får store vandmængder kan vandet ikke trænge ned i jorden og der kan derfor forekomme lidt vand på gulvene i fællesrum og pulterrum. Det kommer ind igennem revner i vægge og gulve.

Det anbefales at der ikke stilles noget direkte på gulvet der ikke kan tåle vand.

Haven

➤ **Brug af svømmebassinet**

Badereglerne, der er beskrevet i 'Husordenens afsnit 3: Pool området' skal følges.

Ejerforeningen 3Q Beboerhåndbog

➤ Ejendomsservice

Ejerforeningen har ingen vicevært og vi har derfor af faste leverandører til diverse opgaver:

- Græsslåning udføres fra april til november, ca. 20 – 25 gange.
- Vedligeholdelse af de grønne arealer samt fejning foretages af et servicefirma efter en aftalt plan for hele året.

➤ Legepladsen

Legepladsen skal overholde de gældende regler for offentlig tilgængelige legepladser, selv om den kun er for ejendommens beboere.

Det er ejerforeningen, der har ansvaret for, at legepladsen lever op til reglerne, og vi har derfor en aftale med et firma der årligt foretager inspektion af legepladsen og udfærdiger en rapport med fejl og mangler.

➤ Petanquebanen

Petanquebanen kan reserveres hvis man har brug for det. Der sidder en seddel ved banen til det. Husk at rette gruslaget ud efter brug.

➤ Hundeluftning.

Det er tilladt at lufte hund / kæledyr på græsområdet ved parkeringsarealet ud for blok A.



Luftningen skal ske med respekt for omgivelserne, dvs. ikke i beplantningen, og deres efterladenskaber skal samles op i hundeposer.

Afløb og kloaker

➤ Afløbssystemet - skån vores kloaker

Vi får hvert år kontrolleret vores kloaker og rensed dem, hvis der er behov for det.

Ejerforeningen 3Q Beboerhåndbog

I forbindelse med rensning af kloakkerne finder vi engangsklude, Kleenex og andet, der ikke hører hjemme i afløbssystemet. Lad venligst være med at bruge toilet etc. som ekstra skraldespand til fedt og andet der ikke hører hjemme i kloaksystemet. Det ødelægger afløbssystemet og tiltrækker rotter.

➤ Faskiner

Vi fik fornyet vores faskiner i 2012-13, så vi nu beholder 100% af vores regnvand på egen grund.

Vi har 5 faskiner;

- 2 på havesiden - en ud for hver blok beregnet til regnvandet fra taget
- 3 på parkeringssiden til regnvandet fra det asfalterede områder
Én på parkeringsarealet ud for blok B
Én i græsarealet ud for blok A og én i græsarealet ud for blok B.

Ved faskinerne til parkering og vej er der ved hver faskine en filterbrønd, der filtrerer vejsnavs olie etc. fra. Filtrene skiftes hvert år.

Af hensyn til grundvandet har Gladsaxe Kommune pålagt os nogle restriktioner bla. omkring bilvask og glatførebekæmpelse.

Vejbrøndene **må ikke bruges** til at hælde nogen former for spildevand eller andet i, de er kun beregnet til regnvandet.

➤ Rød lampe ved varmecentralen

Ved trappen ned til varmecentralen er der monteret en rød advarselslampe. Hvis den lyser, er den store grundvandsbrønd i varmecentralen ved at være fyldt på grund af en fejl.

Kontakt bestyrelsen, hvis du ser den lyse, så vi kan få rettet fejlen omgående inden vandet trænger op i varmecentralen.

Parkeringsarealer og fortove

➤ Bilvask

Det er ikke tilladt at vaske bil på området af hensyn til grundvandet.

➤ Glatførebekæmpelse

Glatførebekæmpelse udføres af et firma fra midt oktober til midt april.

Ejerforeningen 3Q Beboerhåndbog

Af hensyn til grundvandet har Gladsaxe Kommune pålagt os, at vi maksimalt må bruge 1.000 kg. salt til glatførebekæmpelse om året.

➤ Ladepladser til elbiler

Ejerforeningen har etableret 8 ladepladser til elbiler. De er forbeholdt opladning af ejerforeningens beboeres egne plugin hybrid- og elbiler til privat brug, og kan ikke bruges til opladning af firmabiler eller udefrakommende familiers, venners eller andres biler.

Foreningens beboere kan få adgang til at bruge ladestanderne, når beboeren har anskaffet sig en pluginhybrid- eller elbil og sender mail til:

bestyrelsen@133.dk med oplysninger om biltype (pluginhybrid- eller el), bilmærke og registreringsnummer.

Læs desuden ejerforeningens ladestanderregler under punktet Vedtægter, husorden og regler.

➤ Parkeringspladser

Vi har 47 parkeringspladser under bygningen, og der hører ikke en fast plads til den enkelte lejlighed. Hvis du ønsker en parkeringsplads under huset, så send bestyrelsen en mail bestyrelsen@133.dk. Hvis der ikke er en ledig plads, kommer du på venteliste.

Parkeringspladserne under huset er kun beregnet til ejendommens beboere der har en plads, ikke til gæster og andre.

Har du en parkeringsplads under huset så brug den hele året, der kan sommetider være mange besøgende og dem skal der også være parkeringsplads til på de udendørs parkeringspladser.

Renovation

➤ Håndtering af affald

Al affald (bortset fra pottedplanter og planter fra altankasser) skal afleveres i affaldsområdet til højre for opgang F, hvor der er opstillet containere til de fraktioner vi skal sortere i Gladsaxe Kommune. Du kan læse om sortering af affald på Gladsaxe Kommunes hjemmeside Affaldsordninger for boliger med fælles affaldsløsninger (gladsaxe.dk)

Ejerforeningen 3Q Beboerhåndbog

➤ Potteplanter og andre planter fra altan etc.

Potteplanter og planter fra altankasser skal afleveres i grengården, der ligger bag indhegningen til venstre for indkørslen på Bagsværdvej 131.

Urtepotter, altankasser, plast og anden indpakning **skal afleveres** i affaldsområdet til højre for opgang F.

➤ Storskrald

Vi har ikke meget plads til storskrald. Derfor kan kun mindre mængder storskrald som møbler, hvidevarer osv. stilles op ad væggen til venstre i affaldsområdet. Cykler skal mærkes op med at det er til storskrald.

Byggeaffald, døre, køkken- og toiletelementer, toiletter, vaske, dækningsplast og -papir etc. skal den enkelte beboer selv sørge for bliver fjernet. Det må ikke oplagres på fællesarealer, veje eller parkeringspladser.

Vi har begrænset plads til storskrald og man skal derfor selv sørge for aflevere møbler mv. fra ind- og udflytninger på Gladsaxe Kommunes Genbrugsplads.