

CLARASVÆNGE E/F

Velkommen til Clarasvænge!

Ejerforeningen Clarasvænge ønsker dig tillykke med købet af din nye lejlighed.

I denne velkomsthilsen kan du få et indtryk af ejendommen og informationer om praktiske ting, der kan være til hjælp i hverdagen.

Clarasvænge er opført i 1936 - og fungerede - indtil opdelingen i ejerlejligheder i 1970'erne - som en ren udlejningsejendom. Læs mere om kommunen på gentofte.dk.

Ejendommen er opdelt i 3 blokke:

Blok 1 = Clarasvej 2-8

Blok 2 = Ordrupvej 4-14

Blok 3 = Ordrupvej 16-22

og omfatter 84 lejligheder - fordelt i 14 opgange - samt en enkelt forretning (på hjørnet af Ordrupvej/Clarasvej).

Asfalterede køreveje er BRANDVEJE, hvor der i følge pålæg fra Gentofte Brandvæsen IKKE må parkeres. Kortvarig af- og pålæsning er tilladt. I nødvendigt omfang er det tilladt håndværkerbiler at holde kortvarigt på området under arbejdets udførelse, men parkeringen må ikke spærre for beboernes adgang til garager, trapper og havegange.

Der er kun indkørsel fra Clarasvej, og parkering nær indkørslerne skal undgås.

Ejerforeningen har 21 garager, hvoraf tre anvendes af viceværten til maskiner m.m. De resterende 18 udlejes til beboerne. Garagerne består af seks mindre og 15 lidt større. De store garager koster 660 kr. i leje om måneden, mens de mindre koster 605 kr.

Ejerforeningen har egne tinglyste vedtægter fra 2017, og ledes af en bestyrelse på fem medlemmer, hvoraf tre vælges i ulige år og to i lige år. Der vælges to suppleanter hvert år.

Ejerforeningen har en mindre grundfond til brug for akutte uforudsete udgifter på ejendommen. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april-maj måned og indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst fire ugers og højst 8 ugers varsel.

Bestyrelsesmøder afholdes den første torsdag i måneden. Beboere med gode idéer og konstruktiv kritik er altid velkomne til at møde op i tidsrummet kl. 19.00 – 19.30. Bestyrelsen holder møder i kælderkontoret, Ordrupvej 10.

Viceværten, Flemming Ristorp, er ansat i 25 timer- og træffes normalt på ejendommen tirsdag-fredag mellem kl. 08.00 og 14.00. på tlf.: 20 99 72 96, eller mail: vicevaert@clarasvaenge.dk. Ejendomskontoret er beliggende Ordrupvej 10 i kælderen.

Ejendommens postkasse findes nederst i opgangen Ordrupvej 10. Viceværten kan hjælpe med en række praktiske ting. Ved viceværtens fravær pga. ferie og evt. sygdom, er der faste vikaraftaler, så der sørges for håndtering af affald, trappevask og andre nødvendige arbejder i hans fravær.

Administrator Marcel Cramer fra Cobblestone varetager - efter aftale med bestyrelsen - en række nærmere fastlagte opgaver. Marcel Cramer træffes på 31 75 01 63 og e-mail: mac@cobblestone.dk.

CLARASVÆNGE E/F

Bygningerne er opført i gule mursten, karnaptårnene i røde mursten. Vinduer er 3-lags-termoruder og med udvendig kobber- beklædning. Punkterede termoruder udskiftes til klimaruder af ejerforeningen.

Punkterede eller defekte ruder og vinduesrammer skal indmeldes til viceværten. En gang årligt udskiftes punkterede ruder.

Der renoveres normalt to karnaptårne årligt.

Ved større renoveringer af lejligheder skal bestyrelsen kontaktes, inden renoveringen går i gang – særligt ved renoveringer af badeværelser, da der er en række forhold, man som ejer skal være opmærksom på i forhold til de fælles bestanddele – fx gulvets beskaffenhed samt rørføringer.

Læs den særlige guide om ombygninger og renoveringer af lejligheder fra bestyrelsen, inden arbejdet planlægges. Guiden findes på Blend (intranettet).

Hver lejlighed har brugsret til et kælderrum. Herudover råder ejerforeningen over et antal ekstra kælderrum, der udlejes via viceværten. I kældrene findes tillige cykelrum. På udeområderne er opstillet en række cykelstativer.

Forsyningen med varme og varmt brugsvand sker fra varmecentral i hver af de tre blokke. Anlægget er et- strenget.

Varmeregnskabsåret følger kalenderåret. Aflæsning ved ejerskifte og ændringer i installationer og udskiftning af målere sker via vicevært/administrator. Radiatormålere aflæses digitalt.

Der er vaskeri i kælderen Ordrupvej 10-12 med to industrivaskemaskiner og en tørretumbler. Der er endvidere et strygerum med elektrisk rulle. Vasketure reserveres med brik (udleveres af viceværten), og forbrug opkræves månedsvis. Reservation kan også ske via en app på mobilen.

Der findes tørrerum i hver af blokkene. Tøj, der hænges op i tørrerummene, skal være grundigt centrifugeret og må ikke dryppe. Udendørs tørreplads findes ved gavlen af Blok 3, Ordrupvej 22. Benyttelse sker på eget ansvar.

Lokalet Clarasvej 4, kld. kan efter aftale med viceværten benyttes af beboerne til mindre fester og sammenkomster. Der skal tages hensyn til andre beboere over fælleslokalet, så fester skal varsles, og der må ikke være høj musik efter kl. 22.00. I beboerlokalet afholdes også generalforsamlinger og beboermøder.

Der er installeret kabelnetværk til højhastigheds- internet, IP-telefoni og tv. Alt forbrug bestilles og betales af beboerne selv. Kontakt selv Bolignet og hør nærmere om pris og detaljer. Ejerforeningen har en meget fordelagtig internetaftale Bolignet, der ligger lidt under den generelle markedspris.

Udeområderne består af større og mindre haveanlæg og en legeplads. Langs rosenbedet ved det store haveanlæg findes overdækket cykelparkering.

Der er lukkede affaldsrum til alm. affald - afhentes hver uge - og storskrald - afhentes én gang om måneden på Clarasvej til højre for de opstillede beholdere til flasker og aviser/blade. Se opslag med datoer for afhentning affaldsrummet, eller find datoer på Gentofte Kommunes hjemmeside vedrørende håndtering af storskrald.

Du finder containere til affaldssortering i affaldsrummene. Alle beboere et ansvar for at sortere korrekt og at undgå, at skralderummene flyder over med pap og plastic. Fold store papkasser sammen og gør dig umage med at sortere korrekt.

Ejerforeningen anvender en række faste håndværkere, der kender bygningerne og installationer

CLARASVÆNGE E/F

- og som derfor med fordel kan anvendes af beboerne. Typisk kan VVS- og el-arbejde ofte med fordel koordineres via viceværten.

Sammen med foreningens bygningstekniske rådgivere udarbejdes en rullende digital vedligeholdelsesplan for ejendommen. De kan ses på intranettet.

Ejerforeningen har af og til arrangementer for beboerne af social karakter - fx loppemarked og julearrangement.

Ejerforeningen har et beboerdrevet motionsrum i kælderen i Blok 1 – under Clarasvej 6 til højre. Man tilmelder sig hos viceværten, der udleverer nøgle mod depositum. Det koster 37 kr. om måneden at få adgang til motionsrummet, og kontingentet betales sammen med fællesudgifterne til ejerforeningen, der opkræves af Cobblestone. Der kan trænes i lokalet fra kl. 9.00-20.00. Der må ikke spilles musik eller foregå larmende aktiviteter i motionsrummet, da der er beboelse umiddelbart over rummet.

Kæledyr- hund/kat- er tilladt efter forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Denne gives under forudsætning af, at de respektive beboere overholder reglerne for selskabsdyr - og at katte og hunde ikke er til gene for andre. Hunde og katte skal føres i snor på ejendommens område samt på kælderarealerne, og må ikke besørge på Clarasvænges område. Der findes en særlig spand til høm-høm-poser i skraldeskuret med containere til rest- og madaffald.

Hjertestarter er placeret i kælderen ved viceværtens kontor, Ordrupvej 10, kld. Hjemmesiden clarasvaenge.dk opdateres løbende med aktuelle informationer. Kontakt til bestyrelsen sker via mail bestyrelsen@clarasvaenge.dk

Se gerne mere i ejerforeningens husorden, der hænger i alle opgange på siden af postkasserne. I opgangene findes også et gult opslag med procedure for samt kontaktoplysninger på Skadeservice.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
Ejerforeningen Clarasvænge
Juni 2025