

Farum, maj 2022

Kære nye beboer i Caroline Hus

Ejendomsvirke A/S er valgt til at administrere Ejerforeningen Carlsberg Byen 20a. Det er også Ejendomsvirkes ejendomsforvaltere, der kommer til at servicere ejerforeningen.

Vi vil derfor gerne ønske tillykke med den nye bolig og byde velkommen til Ejendomsvirke. I denne velkomstskrivelse ønsker vi at give en kort orientering om nogle praktiske ting.



Det er vigtigt for os at have alle beboeres kontaktoplysninger. Hvis de ikke stemmer overens med brevhovedet, vil vi gerne have besked hurtigst muligt.

Inden længe vil alle beboere modtage opkrævning på de kvartalsvise udgifter til fællesudgifter samt á conto varme og vand. Tilmeldingsoplysninger til Betalingsservice fremgår af indbetalingskortet.

På de næste sider findes flere nyttige oplysninger.

Vi ser frem til et godt og behageligt samarbejde.

Med venlig hilsen
EJENDOMSVIRKE A/S

Praktiske og vigtige informationer

Ejendomsvirke A/S

Ejendomsvirke A/S har siden 1981 administreret, driftet og vedligeholdt ejendomme. Vi er i dag 85 medarbejdere, heraf 60 forvaltere som i sit daglige virke udfører vicevært-/varmemesterarbejde på vores kunders ejendomme, hvor de resterende 25 medarbejdere er administrative medarbejdere, der til dagligt sidder på hovedkontoret i Farum.

Jeres kontaktpersoner hos Ejendomsvirke er:

Administrator

Jakob Hørlin, er ejendommens administrator, som varetager den daglige kommunikation, som ikke relaterer sig til driften, som f.eks. kontaktoplysninger til jer, opkrævning af fællesudgifter og andre betalinger, betaling og bogføring af regninger, kontakt til myndigheder eller ejendomsmægler i forbindelse med salg mv.

Vores administration kan kontaktes via ProBo eller på adm-cby@ejendomsvirke.dk.

Driftsassistent og Forvaltere

Michel Jørgensen, er Ejendomsvirkes driftsassistent med daglig gang i Carlsberg Byen, og varetager den daglige driftsmæssige kommunikation mellem beboere, bestyrelsen og Ejendomsvirkes forvaltere.

Ejendomsvirkes forvaltere varetager den daglige drift på ejendommens fællesarealer og fælles tekniske anlæg, sammen med det øvrige forvalterteam i Carlsberg Byen.

Vores driftsteam kan kontaktes via ProBo eller drift-cby@ejendomsvirke.dk.

Boligchef

Aziz Idil, er kundeansvarlig for både administrationen og driften, og har den daglige ledelse af aftalerne samt den primære kommunikation med ejerforeningens bestyrelse.

ProBo – Kommunikationsværktøj

Gennem Ejendomsvirke A/S er der tilkøbt en IT-kommunikationsplatform (ProBo). Et IT-system som består af fildeling, hjemmeside, SMS-funktion, økonomifunktion m.m. Alle funktioner er tilgængelige 24/7. Invitation til systemet sker automatisk inden for 14 arbejdsdage efter første generalforsamling. Nærmere orientering om systemet fås hos administratoren.

Beboerne kan benytte ProBo til meddelelser og serviceopgaver, som ikke er af akut karakter. Forvalteren vil herefter tage aktion ved først kommende lejlighed.

Ejendomsvirke samler meddelelser fra beboerne om drifts- og vedligeholdelsesopgaver og drøfter efterfølgende disse med bestyrelsesformanden.

Nøgler og nøglebrikker

Der følger 3 ens nøgler med til boligen. Nøglesystemet er et elektronisk nøglesystem, som sikrer at nøgler ikke kan kopieres samt sikrer at bortkomne nøgler kan fjernes i systemet. Derved opnås en højere sikkerhed end ved traditionelle nøglesystemer. Ekstra nøgler kan bestilles ved at oprette en serviceopgave til servicepersonalet via ProBo, hvor beboeren opkræves særskilt herfor. Nøglen skal bruges til boligens indgangsdør, postkasse og hængelås til depotrum i kælderen.

Der udleveres desuden 3 ens nøglebrikker. Nøglebrikken skal anvendes til indgangsdøre i gadeplan samt døre i kælderen til depotrumsområder. Ekstra nøglebrikker kan bestilles ved at oprette en serviceopgave til servicepersonalet via ProBo, hvor beboeren opkræves særskilt herfor.

Driftsforstyrrelser *inden* for normal arbejdstid, kl. 07:00-15:00

Ejendomsvirkes forvaltere skal tilsikre, at ejendommens fællesarealer og fællesanlæg altid fremstår, ren- og vedligeholdt, hvor vi 1-2 gange om ugen tilser ejendommen. Hjælp os gerne i forbindelse med afvigelser herom. f.eks. hvis I oplever driftsforstyrrelser med:

- Varmeforsyningen i varmecentralen
- Forsyning af koldt- og varmt vand
- Ventilation
- Lys på fællesarealer
- Rengøring på fællesarealer, trapper, elevatorer, kældergange

Kontakt da forvalteren via ProBo ved at oprette en serviceopgave – husk at lægge telefonnummer.

Ved driftsforstyrrelser på elevatorerne kan der, hvis elevatoren står stille med personer i, rekvireres hjælp via 2-vejs kommunikationen i elevatorstolen.

Ved **almindelige** driftsforstyrrelser kontaktes Ejendomsvirkes servicepersonale via ProBo.

Ved **akutopståede** hændelser kontaktes Ejendomsvirkes driftsassistent via telefon: 22 10 19 38

Vi hjælper med glæde beboere inde i egen lejlighed, men gør hertil opmærksom på, at dette udføres efter medgået tid eller aftale og opkræves særskilt til den enkelte beboer.

Driftsforstyrrelser *uden* for normal arbejdstid, kl. 15:00-07:00

Vagttelefon: 7611 7015

Beboerne får adgang til vagttelefon, hvilket giver mulighed for afhjælpning af uopsættelige problemer og akut opståede skader døgnet rundt. Opkaldet bliver behandlet af en kontrolcentral som via en forholdsordre tilkalder enten en specifik håndværker eller en af Ejendomsvirkes medarbejdere.

I tidsrummet kl. 15:00 – 7:00 kan nummeret **kun** benyttes til uopsættelige skader – det vil sige skader, som ikke kan vente til førstkomende hverdag. I tilfældet af at det er nødvendigt, at en Ejendomsvirkemedarbejder eller underleverandør skal rykke ud, bliver ejerforeningen eller den enkelte beboer faktureret efter medgået tid, dog minimum 2 timer pr. udkald.

P-kælder

Der etableres p-kælder under ejendommen med tilkørsel fra J. C. Jacobsens Gade. Der henvises ligeledes til øvrige parkeringskældre i Carlsberg Byen.

Parkeringen administreres af Europark/Apcoa, og der skal rettes henvendelse til deres kundeservice på tlf. 7023 1331 eller mail ks@apcoa.dk, såfremt der ønskes indgået en fast aftale om parkering.

Udendørsarealer

Gården er en del af ejerforeningen og administreres og driftes på samme vis som alt andet. Ejendomsvirke har den løbende vedligeholdelse af de grønne arealer samt renholdelse af gården, herunder også saltning og snerydning i vintermånederne. Udendørsarealer uden for bygningen administreres og driftes af Grundejerforeningen Carlsberg Byen, som ejerforeningen er medlem af.

Fejl og mangler i lejligheden

Her skal henvendelse ske direkte til Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S på mail: carolinehus@carlsbergbyen.dk.