

Vores kvarter

Af Kjeld Hammer



Hjertelig velkommen til Langelinie Allé!

Du har valgt at bo i et af Hovedstadens skønneste kvarterer med en spændende og fortsat levende historie. Indtil starten af 1990'erne var hele Søndre Frihavn afspærret for offentlig trafik. Ejendommen Langelinie Allé 3-9 blev bygget på tomten af et nedrevet pakhuis. De to bygninger blev opført af PFA i Rasmus Trads' tid som direktør og stod indflytningsklare hhv. 1. februar 1997 (Langelinie Allé 7-9) og 1. april 1997 (Langelinie Allé 3-5). Samme år blev ejendommen præmieret af Københavns Kommune.

Den anerkendte arkitekt Henry Voss (født 1929) gav ejendommen denne ramdende beskrivelse: "Det er et velovervejende og vellykket byggeri, som både i størrelsesforhold, materialekarakter og farveholdning harmonerer fornemt med Dahlerups Pakhus – og som tilmed, med sin kompakte form, genspejler pakhushusets tyngde og fortættede styrke." Men malurt var der også, for han føjede til: "Det er et reserveret hus. Det strutter ikke af livsglæde".

De 96 lejligheder blev fra starten udlejet som leje-lejligheder. Lav rente og favorable lånemuligheder gjorde det imidlertid attraktivt for mange lejere selv at eje og udskiftningen af lejere var derfor stor de første år. Der er stadig "1. generations-beboere" i ejendommen, men de kan tælles på et par fingre. Allerede i byggefasen var ejendommen udstykket som ejer-lejligheder. Det sidste gjorde processen nemmere for PFA, da selskabet i foråret 2004 besluttede at sælge ejendommen som individuelle lejligheder.

To andre pakhuse længere ude på Langelinie Allé blev også nedrevet, da Søndre Frihavn blev Københavns nye bolig- og erhvervskvarter. Som det eneste blev Dahlerups Pakhus fredet og renoveret. Det er i dag kontor for Erhvervsstyrelsen.

For enden af Midtermolen lå en anden af arkitekt Vilhelm Dahlerups bygninger. Det var Silopakhuset, som blev nedrevet i 1969 efter en brand. Silopakhuset blev betragtet som Frihavns mest imponerende bygning. Her lagde en flåde af store sejlskibe til med korn fra Australien til Europa – en trafik, som 2. verdenskrig satte en brat stopper for.

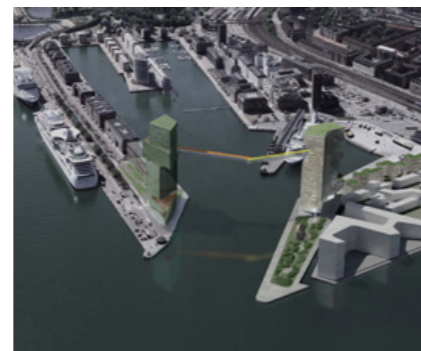
Selve Frihavnen med de to havnebassiner og den hævdede, nu fredede, promenade langs Langelinie Allé blev fuldført i 1891 som en ingeniørmæssig bedrift og var en af byens store arbejdspladser. I 1970 beskæftigede havnen som helhed således 4.000 mand. Et særligt kapitel af danmarkshistorien foregik her. Fra Vestre Bassin

(Amerikakaj) afsejlede titusindvis af danskere med ruteskib for at søge lykken i USA i de store udvandringsår. Skandinaviens Amerika-linien reklamerede f.eks. i 1906 med "hurtig rejse" til New York med enten "Hellig Olav" eller "United States". Rejsetiden var nu reduceret til "kun 9 dage fra havn til havn" mod tidligere 14 dage og de nybyggede skibe kunne medtage 1200-1400 passagerer. Det er ikke svært at forestille sig hvilke menneskelige følelser, der var forbundet med hver eneste afgang. For mange var det sidste gang, de så familien og fædrelandet. Ofte lød "Der er et yndigt land" når skibet lagde fra kaj. Under 1. verdenskrig indskrænkede USA sine kvoter for immigranter og den store udvandring faldt brat. Passagertrafikken derimod fortsatte helt frem til midten af 1960'erne med navnkundige skibe som "Stavangerfjord", "Kungsholm" og polske "Batory". De fleste skibe til USA lagde til kaj ved "Domkirken" med de to tårne. Det gamle silopakhus blev i 1996 hovedkontor for Amtsrådsforeningen, nu Regionernes Hus. Adressen er helt naturligt Dampfærgevej. I samme gade møder man det gamle og imponerende Manufakturpakhuset – kaldet Pakhus 12 fra 1899 – der rummer kontorer og restaurant "M/S Amerika" i stueetagen. Overfor DFDS-terminalen og Oslo-færgen ligger Amerika Plads. Tæt ved pladsen er bygget mellem 550 og 600 boliger. Med de eksisterende boliger på Langelinie, Midtermolen og Indiakaj består Sdr. Frihavn af ca. 1200 boliger.

På Indiakaj opførte ØK i 1898 kompagniets første hovedsæde, i dag Asia House. Den smukke bygning med stifteren H.N. Andersens hjørnekontor, er en af kvartets mest monumentale. Andre perler er Frihavns gamle administrationsbygning på Indiakaj, "Domkirken" og Pakhus 12 på Dampfærgevej.

Yderst på Langelinie ligger Københavns bedste byggegrund, lige ved indsejlingen til Københavns Havn. Den er ligesom "født" til noget stort.

Efter planen skal to højhuse opføres på hhv. "Spidsen" og ovenfor på Marmormolen. En gangbro skal forbinde de to bygninger i Storebæltsbro-højde. Vinderne af den internationale arkitektkonkurrence har indtænkt gangbroen – et "håndtryk" over havneløbet – for at sikre offentlig adgang til den flotte udsigt. Vinderprojektet for byggeriet på "Spidsen" og Marmormolen kan ses på www.marmormolen.dk.



Vinderprojektet i den internationale arkitektkonkurrence om Langelinie Allé.

En helt ny FN-by er bygget i Nordhavnen. Den beskæftiger 1100 ansatte og samler alle FNs aktiviteter i København (8 underorganisationer). Dermed bliver den verdens 6. største FN-by. Den er bygget på en konstrueret ø og er en del af Marmormole-projektet, som foruden FN-byen omfatter boliger, erhverv og et hotelbyggeri. Kvarteret ældste bebyggelse og absolutte perle er Kastelet. Det blev anlagt som en del af Københavns fæstning fra 1662, men et planlagt kongeslot inde i Kastelet blev aldrig til noget. Fæstningsanlægget består af fem bastioner, omgivet af dobbelte voldgrave. Kirkepladsen betragtes som en af Hovedstadens smukkeste barokpladser. I Kastelets arresthus sad Struense fanget efter hofrevolutionen i



Vores kvarter i 1948. Det to-etagers pakhuis i nederste højre hjørne ligger samme sted, som Langelinie 3-9 i dag. Det var også tegnet af Vilh. Dahlerup og blev trods sine indlysende kvaliteter, kaldet "Skur 1". Bygningen blev nedrevet i 1993.



Ostre Bassin fotograferet omtrent fra det sted, hvor det øverste af de tre fragtskibe ligger på fotoet fra 1948.

1772, indtil han – der afskaffede tortur i Danmark – blev halshugget på Østre Fælled. Også Griffenfeldt og Werner Best har siddet her.

I dag er Kastelet hjemsted for Forsvarets Efterretningstjeneste og Forsvarets Auditor-korps. Den 300 år gamle Kastelskirke er sognekirke for beboerne på Langelinie. Men vores kvarter har mere historie. Lige udenfor vore vinduer – sydøst for Trekroner – stod søslaget mod englænderne i 1801. Det var her på Københavns Red, at admiral Nelson satte kikkerten for det blinde øje, da han fik signal om at indstille skydningen mod Olfert Fischers danske flåde. Og det var her på Langelinie, at Kong Frederik den 8. gik sin daglige morgentur fra Amalienborg for 100 år siden. Det var også her, tyske tropper gik i land 9. april 1940.

Tilbage til nutiden. På få år har København udviklet sig til Nordeuropas største og bedste krydstogtdestination. Halvdelen af de 875.000 besøgende ankommer til eller afsejler fra Langelinie i sæsonen april – oktober. Desværre også med kraftig forurening til følge.

I 2006 blev vi også nabo til Københavns nyeste turistattraktion, "Det gen-modificerede Paradis", på torvet mellem Dahlerups Pakhus og Langelinie Allé nr. 25, udført af billedhuggeren Bjørn Nørgaard.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Langelinie Allé 3-9 byder dig endnu engang velkommen til dette helt særlige, på én gang levende og historiske hjørne af København.

December 2018



Velkommen til Langelinie Allé

Ejerforeningen Langelinie Allé 3-9



Information, husorden, gode råd og tips

Mød bestyrelsen

Beboerne kan træffe bestyrelsen den første tirsdag i hver måned fra kl. 18-18.30 på ejendomskontoret. Det er bestyrelsens ønske at være i tæt dialog med beboerne til glæde og gavn for alle.

Bestyrelsen kan også kontaktes på denne Email adresse: bestyrelsen@langelinie3-9.dk

Hjemmeside

Ejerforeningen har sin egen hjemmeside på adressen www.langelinie3-9.dk – Her vil man kunne finde en række informationer af praktisk karakter, referater, nyheder og links. Nogle informationer vil blive opslået i hall'en. Webmasteren kan kontaktes på webmaster@langelinie3-9.dk

I nødstilfælde

Skader på ejendommen, som hører under Ejerforeningen, bedes meddelt administrator, viceværten eller bestyrelsen.

Hvis man rekvirerer håndværkere uden akut grund, eller til arbejde, der ikke vedrører eller er forhåndsgodkendt af Ejerforeningen, påhviler betalingen af regningen én selv.

Fællesrum for cykler, barne- og klapvogne

Der forefindes cykelrum i kælderen og uden for porten til cykler og ladcykler. Opbevaringsrum til barne- og klapvogne findes i stueetagen. Ikke jævnligt benyttede cykler og barnevogne henvises til egne opbevaringsrum. Trykluft-pumpe til cykler forefindes i cykelrummet for 7-9 uden for P-kælderen.

Parkering

Parkering i parkeringskælderen er udelukken- de for de beboere, der har købt brugsret til parkeringsplads eller som har lejet sig ind. Andre køretøjer henvises til parkeringspladserne foran bygningen. Fjernbetjening til porten kan bestilles hos viceværten. Desuden kan porten åbnes med nøglechip via låsen uden for porten. Parkering skal ske inden for stregerne og ud til stolperne.

Det er et krav fra brandvæsenet, at kun mo- tor køretøjer hensættes på parkeringspladsen. Elstik til opladning af el-biler kan etableres efter aftale med Ejerforeningen. Udgifterne betales af beboeren.

Opbevaringsrum

Der findes ét opbevaringsrum pr. lejlighed i kælderetagen. Der må ikke laves installatio- ner (el o.lign.) i rummene.

Lager af originalt inventar

Ejerforeningen har et begrænset lager af døre, originale køkkenlåger og hyl- der. Har du brug for noget, kontakt viceværten eller bestyrelsen.

Transportvogne i kælderen

Hver opgang har en specialbygget transport- vogn til hjælp ved flytning af tunge genstande, bagage etc. Vognen er placeret i p-kælderen. Hoveddørs-nøglen passer til hængelåsen. Vognen bedes rengjort og stillet tilbage straks efter brug.

Vaskeplads

I parkeringskælder er der bilvaskeplads til fæl- les afbenyttelse. Pladsen skal rengøres efter brug.

Elevatore

Ved driftsforstyrrelser kontaktes viceværten eller bestyrelsen. Nødkald findes i elevatoren.

Hund eller kat er tilladt

Det er ifølge vedtægterne tilladt at holde én hund eller én kat i ejendommen, når dette ikke er til gene for de øvrige beboere. I øvrigt gælder lov om forbudte hunderacer.

Musik m.m.

Tolerancetærskelen er forskellig fra menne- ske til menneske. Husk det ved brug af mu- sikinstrumenter, stereoanlæg, tv mv. Støjende adfærd bør almindeligvis minimeres i tidsrum- met mellem kl. 24.00 og kl. 06.00. Alternativt bør festlokalet anvendes.

Nøgler

Nye nøgler til den private lejlighed kan be- stilles hos: Københavns Låsekompani, Hol- bergsgade 11, 1057 Kbh. K., tlf. 40 631 631. Viceværten opbevarer ikke ekstra nøgler til de enkelte lejligheder.

Det må stærkt tilrådes at opbevare en ekstra- nøgle et betroet sted i hovedstadsområdet. I tilfælde af lækage på vandrør o. lign. under bortrejse vil det også være nyttigt, hvis be- styrelsen kender telefonnummeret på den betroede. Der kan købes max 4 nøglechips til yderdøre hos viceværten. Chippen giver også adgang til fordelingsgang til kælder-, cykel- rum og affaldsrum.

Forebyg indbrud

Nabo-overvågning er det absolut bedste værn mod indbrud. Beboerne er selv ”det svageste led”. Luk ikke nogen ind i opgangen uden at forsikre dig om, at der er en ”modtager” i en af lejlighederne. Vær også på vagt overfor ”uskyldige” ønsker om at måtte aflevere blomster hos overboen o.lign.

Grill og åben ild

Det indskærpes, at det ikke er tilladt at bruge åben ild (kul) på terrasserne eller i nærheden af ejendommen. Grill og gasbeholdere på max 5 kg. kan opbevares i rummet til terrassemøb- ler. Om vinteren skal grill, der ikke kan op- bevares på hyldeerne, sættes ned i de private kælderrum.

Rygning forbudt

Det er ikke tilladt at ryge i elevatorer, på trap- pen eller i de fælles gangarealer.

Tagterrasse/krydderurter

På tagterrassen findes møbler, som må benyt- tes af alle beboere. Viceværten stiller møb- lerne frem ved sommertidens start og tilbage når sommertiden slutter. Brugerne har pligt til at rydde op, fjerne affald og rengøre møbler- ne efter brug. På tagterrasserne er der kryd- derurter til fælles afbenyttelse og vanding. Ved ophold på tagterrassen skal støvende ad- færd undgås. Musik er ikke tilladt. Affyring af fyrværkeri er ligeledes forbudt.

Betaling af fællesudgifter

Opkrævning af fællesudgifter, á conto varme mv. vil blive fremsendt ca. 8 dage før sidste indbetalingsdag.

Forsikring

Der er tegnet bygningsforsikring i Gjensidige Forsikring. Kopi af policen kan ses på hjem- mesiden. Ved skader inde i lejlighederne, som dækkes af den fælles bygningsforsikring, hæfter den skadelidte for selvriskoen. Op- mærksomheden henledes på, at forsikringen i hovedsagen kun dækker skader på bygnin- ger/bygningsdele. Det er således den enkelte beboers eget ansvar at forsikre sig mod skader på indbogenstande, vinduesglas og andet løsøre.

Parabler og belysning

Det er ikke tilladt at opsætte parabol-anten- ner noget steds udvendigt på ejendommen. Det samme gælder permanent udendørs be- lysning.

Affaldsskakt

Til almindeligt køkkenaffald benyttes affalds- skakterne i opgangene. Affaldsposer skal lukkes forsvarligt, specielt poser med bleer. Pizza-bakker, flamingo og pap blokerer om- gående skakten og henvises til rummet for storskrald. Er skakten tilstoppet, så kontakt et medlem af bestyrelsen, der har nøgle til af- faldsrummet under skakten.

Storskrald, bio-affald, flasker, aviser, batterier, elektronik og kemikalier

Til storskrald er indrettet et særligt container- rum uden for parkeringskælderen. Maling og kemikalier kan også afleveres her. Kasseret elektronik & husholdningsapparater bedes placeret i reolen inden for døren. Der må ikke smides fordærvelige genstande i containeren. Bio-affald afleveres forsvarligt lukket i beholderne ud for hver opgang i p-kælderen.

Aviser og brugte batterier anbringes ligeledes i de lukkede beholdere i P-kælderen. Container til flasker er placeret på gaden ved cykelstativet ud for nr. 9 ved nedkørslen til P-kælderen.

Trappeopgange

Trappeopgange rengøres én gang om ugen og derudover efter behov.

De fælles gangarealer på etagerne må ikke anvendes til barnevogne, skateboards, fodtøj m.v.

En blomst foran døren er naturligvis tilladt. Derimod ikke permanente pyntegenstande, kunst, billedkunst, m.v.

Vær venligst lydhør for nabokritik. Smag og behag er som bekendt forskellig.

Vedligeholdelse af vinduer

Vedligeholdelse af vinduespartierne påhviler ejeren. Ejendommens tætte placering ved vandet kræver ekstra vedligeholdelse og manglende vedligeholdelse kan resultere i utætte vinduespartier. Åbningsmekanismerne bør derfor smøres en gang om året. Vicevær- ten kan rådgive. Ved udskiftning p.g.a. punk- tering og brud kan bestyrelsen rådgive. Vi tilstræber at bevare ejendommens ydre frem- træden. Træk kan afhjælpes ved at regulere på skruerne i selve vinduesrammen.

Vinduespolering

Vinduer pudses uden for fire gange årligt. Det sker i den midterste måned i kvartalet og da- toer vil blive meddelt ved opslag i opgangen. Pudsningen må først påbegyndes kl. 08.00. Evt. klager bedes lagt i postkassen ved ejen- domskontoret eller rettet direkte til et besty- relsesmedlem.

Persienner

Indmonterede persienner og anden tildæk- ning skal holdes i farven hvid for at sikre faca- dens ensartethed og ejendommens karakter.

TV og internet

Obligatorisk grundpakke til TV opkræves via det månedlige bidrag til ejendommens ad- ministration. Evt. tilkøb såsom mellem – eller stor pakke, internet o.lign. afregnes direkte med udbyderen.

Forbrugsafgifter

Vand og varme afregnes én gang årligt, nor- malt i januar og kan løbende aflæses. Så snart varme-og vandregnskabet foreligger, vil den enkelte ejer modtage dette fra admin- istrator med en opgørelse over lejlighedens andel af det samlede forbrug. NB! Da fællesudgifter og varme/vandudgifter ifølge vedtægterne altid følger ejerlejlighede- den, vil efter-/tilbagebetalinger, der hidrører fra evt. tidligere ejere af lejligheden, blive no- teret den til enhver tid værende ejer af den pågældende lejlighed. Ved ejer- og lejerskifte kan ekstraordinær aflæsning foranstalles for egen regning via administrator. El-forbrug afregnes direkte med energiselska- bet. El-målere til hver lejlighed er placeret i P-kælderen. Man kan identificere sin egen måler v.h.a. målnummeret.

Boremaskine, affugter, borde og stabel- stole til låns

Slagboremaskine og affugter til privat brug kan lånes på ejendomskontoret på døgnba- sis. Af hensyn til støjgener henstilles det, at man overholder fristen for brug: kl. 8-20 (10-14). Ejerforeningen råder også over borde og et antal stabelstole, der kan lånes, dog maks 8 stole ad gangen.

Navneskilte

Det er et krav, at beboerne anvender de stan- dardskilte, der har været brugt siden ejen- dommens opførelse. Til ejendomskontoret oplyses, hvad man ønsker, der skal stå på navneskiltene ved indgangen, på postkassen og ved lejlighedens dør. Ejere skal betale ud- giften til gravering m.m.

Vedtægter

Der findes et sæt vedtægter for ejerforenin- gen. Se her på hjemmesiden www.langelinie3-9.dk

Udlejning af lejlighed

Der skal indgås lejekontrakt med henvisning til vedtægternes §22 med kopi til bestyrelsen/ administrationen. Der opkræves gebyr for sagsbehandlingen. Korttidsudlejning (mindre end 30 dg) tillades ikke. Det er ejerens ansvar, at husordenen overholdes. Såfremt lejekon- trakt gentagne gange ikke fremsendes som

Inde i din lejlighed... når og hvis

De enkelte ejere kan ikke foretage bygnings- ændringer, der ligger uden for lejligheden. Æn- dringer inden for i lejligheden kan forudsætte godkendelse hos kommunen og bestyrelsen (se vedtægterne). Bærende vægge må ikke nedrives. Det er ejernes ansvar, at deres hånd- værkere eller ejerne selv ikke arbejder, opstiller maskiner og materialer på gangen eller snavser gulvene til. Hoveddørens farve skal bibeholdes. Husets træværk (penthouselejlighederne) skal forblive ubehandlet.

I forbindelse med udskiftning eller reparationer af vandinstallationer, herunder cisterner, vand- haner mv., er det ofte nødvendigt at lukke for vandet til en lejlighed. I type 9, 10 og 11 foregår dette i aflåste rum, som viceværten har nøgle til. Derfor bør man i god tid meddele viceværten, hvad man påtænker at gøre. Herefter træffes de nødvendige forholdsregler, så generne for de øvrige beboere bliver mindst mulige.

NB!

Det er ikke tilladt selv at udføre reparationer og udskiftninger på f.eks. vand- og elinstallationer. Der skal bruges autoriserede håndværkere, og det vil være praktisk at benytte de håndværkere, der er fast knyttet til ejendommen. Se listen i folderen ”Nyttige telefonnumre”. Ejerforeningen kan i givne situationer få behov for adgang til de elektriske installationer. Hvis adgang til målerne ikke kan opnås, vil ejeren blive pålagt udgiften for ekstraudkald af hånd- værker.

anført, vil bestyrelsen betragte dette som en væsentlig misligholdelse af forpligtelserne iht. vedtægternes §23.

Ved salg

Ved salg af lejligheden skal overdragelsen meddeles administrator, således at den nød- vendige registrering af nye ejere, overdragel- sen af ejerpantebrev for sikkerhedsstillelse m.v. kan finde sted.

Udlejning af P-plads

Ved udlejning af P-plads skal pladsen først tilbydes ejendommens beboere (se vedtæg-terne). Kopi af udlejningsaftalen skal sendes til administrator.

Bådplads

Der er to muligheder for bådplads i nærhe- den: den gamle Langelinie Lystbådehavn (LLB) og den nye i Sdr. Frihavns Vestre Bas- sin (Amerikakaj). Begge steder må påregnes ventetid, bl.a. afhængig af bådens kategori.

Fælleshuset Langelinie Allé 4

PFA udlejer indtil videre selskabslokalerne i Fælleshuset. Lokalet bestilles ved at ringe/ SMS'e til vicevært Jesper Wollenberg på 20150071 eller ved mail til jesper.wollen- berg@dateaservice.dk. Lokalet kan tidligst forudreserveres 6 måneder før den ønskede dato.

Håndværkere m.v.

Håndværkere og andre kan arbejde i og omkring ejendommen på hverdage mellem kl. 08-20. I weekenden og på helligdage mellem kl. 10-18.

Vand og varme

Ejerforeningen sørger for vand og varme til og med stophanen. Tømmefingerreglen er, at alle lodrette rør hører under Ejerforeningens ansvar. Vandrette rør hører derimod under den enkelte lejligheds-ejers ansvar, og reparationer af så- danne påhviler derfor den enkelte ejer. Skader fra (skjulte) rør og radiatorer dækkes af den fæl- les forsikring. Selvriskoen påhviler den enkelte.

Lugtgener fra afløb

Lugtgener er et regelmæssigt problem, især i brusenicheerne. Det kan ofte afhjælpes ved at rense og spule vand direkte ned i afløbet.

Ingen separat udsugning

Ejendommen har fælles udsugningssystem fra alle lejligheder og badeværelser. I forbindelse med modernisering af køkken er det ikke tilladt at installere eget udsugningsan- læg (emhætte) med motor. Ved brand kan ild og røggasser brede sig denne vej. Private installa- tioner kan også forårsage overtryk i rørene og medføre lugtgener i andre lejligheder.

Dørtelefoner

Dørtelefonerne virker ved opkald til mobiltelefo- ner. Et eller to numre oplyses til ejendomskon- toret.