

# HUSORDEN

Ejerforeningen Seierøehus

## **EJERFORENINGEN OMFATTER**

239 lejligheder og butikker, samt 10 garager,  
alle beliggende på matrikel nr. 291 og 294 af  
Kongens Enghave. Disse fordeler sig på:

Borgermester Christians Gade 2 og 4 Sjælør  
Boulevard 20 til 42 (kun lige numre) Offenbachsvej 19  
til 39 (kun ulige numre) Mozartsvej 26, 28 og 30

[www.seieroehus.dk](http://www.seieroehus.dk)

# Husorden

## Indhold:

§1 Orden

§2 Ro

§3 Affald

§4 Udendørs fællesarealer

§5 Gårdlaug

§6 Ejerforeningens fælleslokale (Miljøstuen)

§7 Cykler og barnevogne

§8 Hoveddør, dørtelefon, nøgler og postkasse

§9 Opbevaringsrum/kælderrum

§10 Husdyr

§11 Skadedyr

§12 Facader og altaner

§13 Varme

§14 Ombygning/renovering af lejlighed

§15 Installationer - el/gas/vand/varme/ventilation

§16 Vaskemaskine/opvaskemaskine

§17 Tøjvask og tørring af tøj

§18 Udlejning

§19 Klage

§20 Mere information

## §1 Orden

Brug af ejerforeningens fællesarealer skal altid ske under gensidig hensyntagen til øvrige beboere.

Henstilling af affald på trapper eller fællesarealer må ikke finde sted.

Intet må under nogen omstændigheder opbevares på trapperne da disse er flugtveje.

Ophold og rygning er ikke tilladt i opgange, kældre eller på lofter.

Som ejer eller beboer har man pligt til at sørge for, at uvedkommende ikke lukkes ind i opgange eller gården.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed har ansvaret for, at lejlighedens installationer er i en lovlig stand.

Ved til- og fraflytning har ejeren ansvaret for udbedring af eventuelle skader af trappeopgange samt øvrige fællesarealer.

## §2 Ro

Man har som beboer pligt til at vise hensyn når der ses tv eller høres musik. Brug af musikinstrumenter er kun tilladt såfremt, at det kan ske uden at være til gene for ejendommens øvrige beboere.

Mellem kl. 23.00 og 07.00 skal der udvises særlig hensyn, så natteroen ikke forstyrres.

Brug af alle former for maskiner eller værktøj, der kan medføre støjgener, må kun benyttes på hverdage fra kl. 07.00-19.00, samt lørdage kl. 09.00-17.00 og søndag kl. 11.00-15.00.

Musik på fællesarealerne er kun tilladt, hvis det ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere og må ikke finde sted efter kl. 22.00.

Det anbefales at varsle større arrangementer i god tid via et opslag i opgangen. Større arrangementer skal begrænses til fredag og lørdag, og kan kun afholdes såfremt det ikke er til gene for øvrige beboere. Ved en beboers gentagende stærkt støjende arrangementer kan bestyrelsen give en påtale.

## §3 Affald, storskrald og farligt affald

Husholdningsaffald skal emballeres i plastposer eller lignede og kun henkastes i de dertil beregnede containere i ejendommens to skraldeskure. Der er opsat tydelige mærkater på containerne, som viser i hvilken container hvilket affald hører til.

Affaldet bedes ligeledes sorteres i henholdsvis papir, pap, glas, plast, metal, batterier og elektronik og deponeres i de dertilhørende containere.

Farligt affald skal stilles i et af skabene til farligt affald. Der hænger en kodelås og koden en 2-4-5 (samme kode i begge skraldeskure). Farligt affald inkluderer bl.a. maling, kemikalier og LED-pærer. Yderligere information om sortering af farligt affald kan findes på kommunens hjemmeside (<https://www.kk.dk/artikel/saadan-sorterer-du-farligt-affald>).

De almindelige containere må ikke indeholde storskrald.

Storskrald kan i beherskede mængder stilles i de anviste områder i skraldeskurene . Byggeaffald, fra f.eks. ombygning af køkken mv., skal man selv bortskaffe og må ikke henstilles som storskrald.

Det er ikke tilladt at henstille køkkenaffald på trapper, fællesarealer eller altaner.

Sidstnævnte idet dette kan risikere, at tiltrække fugle og rotter.

Der henvises i øvrigt til kommunens hjemmeside hvor en detaljeret oversigt, for sortering af affald (herunder storskrald), kan ses: <http://www.kk.dk/indhold/jeg-bor-i-lejlighed-0>.

#### **§4 Udendørs fællesarealer**

Brug af ejerforeningens fællesarealer skal ske under gensidig hensyntagen til øvrige beboere.

##### **Legepladsen**

Børn der opholder sig på legepladsen skal være under opsyn af voksne. Sørg for at rydde legetøjet op efter endt leg. Oprydning inkluderer hentning af diverse cykler og traktorer, der måtte være efterladt rundt om i gården, hvor der ellers er risiko for, at andre falder over dem, eller cykler ind i dem.

*Legepladsen gennemgår årligt et kvalificeret eftersyn, men observerer der defekter eller lignende der kan være til fare, skal ejendomsinspektøren orienteres uophørligt.*

##### **Legeredskaber:**

Legeredskaber kan opbevares i skuret ved legepladsen.

Legeredskaber skal opryddes / fjernes efter endt brug. Sker dette ikke, kan disse ved gentagne henstillinger på fællesarealerne, bortskaffes af ejerforeningen.

##### **Motorkøretøjer:**

Last-, camping- og påhængsvogne samt ikke-indregistrerede motorkøretøjer må ikke parkeres på fællesarealer.

Parkering af motorkøretøjer skal ske i ejerens garage. Det er ikke tilladt at parkere motorkøretøjer på ejerforeningens fællesarealer.

Der kan dog søges om dispensation ifm. parkering af invalidekøretøjer. Dette kan kun ske ved skriftlig henvendelse samt accept fra bestyrelsen og med anvisning af en afmærket bås.

Servicering af motorkøretøjer er ikke tilladt på fællesarealer. Dog kan vask af disse ske ud for Borgmester Christiansens Gade, hvor der i et lille rum med støvsuger samt vandslange.

##### Retningslinjer for kørsel i gården:

Det tillades at køre knallert og motorcykel i gården, såfremt man parkerer i sin garage med en hastighedsbegrænsning på 10 km/t i nedenstående tidsrum:

##### *Hverdage:*

Mellem kl. 08:00 og 22:00.

##### *Weekender og helligdage:*

Mellem kl. 10:00 og 22:00.

Udenfor ovenstående tidsrum skal køretøjet trækkes i gården med slukket motor!

**Havemøbler:**

Havemøbler må stilles på de grønne fællesarealer fra d. 1. april til d. 1. oktober. Havemøbler kan uden for denne periode fjernes uden varsel.

Havemøbler må ikke opstilles ved tørrestativerne eller på færdselsarealer.

Såfremt havemøbler efter endt brug ikke fjernes, betragtes de som fælleseje og kan således frit benyttes af øvrige beboere.

**Grill:**

Grill må stilles på den store plæne fra d. 1. april til d. 1. oktober på behørig afstand fra øvrige beboere samt lejligheder, så disse generes mindst muligt af indtrængen røg og os.

Grill må ikke opstilles ved legepladsen, ved tørrestativerne eller på færdselsarealer.

Der må ikke anvendes grill på altanerne, da dette ligeledes kan være til stor gene for øvrige beboere.

En grill der bliver stående på fællesarealet, skal rengøres efter endt brug. Samme er gældende såfremt de faste grill benyttes. Riste rengøres ved brug af stålbørst. Grillarealet afleveres opryddet.

Såfremt en grill ikke fjernes efter endt brug, betragtes den som fælleseje og kan således frit benyttes af øvrige beboere.

I forbindelse med begge fælles grillpladser er der opstillet affalds- /askespande, der naturligvis skal bruges til kul/aske fra grillen. Husk at rengøre grillen og rydde op på arealet efter brug.

**Fyrværkeri:**

Det er ikke tilladt, at affyre fyrværkeri på fællesarealerne eller på anden vis inde i gården.

**§5 Retningslinjer for Gårdlauget Seirøehus**

*Stk. 1* Gårdlaugets navn er Gårdlauget Seierøehus og er gårdlaug for Ejerforeningen Seierøehus.

*Stk. 2* Gårdlauget har ikke vedligeholdelsespligt, men supplerer Ejerforeningens bestyrelse, og hjælper bestyrelsen med opgaver og projekter der vedrører gården.

*Stk.3* Alle beboere og ejere i Ejerforeningen Seierøehus har ret til at være med i gårdlauget.

*Stk. 4* Gårdlaugets forperson vælges ved første gårdlaugsmøde hvert år. Forpersonen er kontaktperson mellem gårdlauget og ejerforeningens bestyrelse. Gårdlaugets forperson skal være ejer og bo i Seierøehus.

*Stk. 5* Gårdlauget skal holde minimum to møder årligt.

*Stk. 6* Gårdlauget kan indstille projekter med budget til bestyrelsen for Ejerforeningen Seierøehus. Projekter kan inkludere forskønnelse eller praktisk anvendelse af ejerforeningens arealer inklusive gårdanlæg og kantzoner. Projekter kan også være sociale sammenkomster, for eksempel gårdfester.

*Stk. 7* Gårdlauget drives med frivilligt arbejde.

*Stk. 8* Gårdlaugets fokus er at skabe social nærvær og naboskab for beboere i Seierøehus. Det stræber efter at holde fire årlige sociale sammenkomster (fastelavn, sommerfest, halloween og julehygge) samt to årlige arbejdsdage (forår og sensommer/efterår).

### **§6 Ejerforeningens fælleslokale (Miljøstuen)**

Ejerforeningen har et fælleslokale i kælderen ved Sjælør Boulevard 32, som kan lejes af beboeren.

Der hører køkken samt toilet til lejemålet som kun kan benyttes i samme tidsrum som Miljøstuen.

Selve Miljøstuen er høj kælder med højtstående vinduer ud mod gården.

Miljøstuen kan lejes for 300 kr. pr. weekend ved henvendelse til ejendomsinspektøren.

### **§7 Cykler og barnevogne**

Alle cykler skal placeres i cykelstativerne i ejendommens gård eller i cykelkældrene. Af hensyn til murenes holdbarhed er det ikke tilladt at parkere op langs husmuren udenfor cykelstativerne.

Enkelte kældre er indrettet som fælles cykel- og barnevognsrum. Disse er jævnt fordelt rundt i gården.

Cykler og barnevogne må under ingen omstændigheder henstilles i opgangene eller under trapperne pga. brandrisiko samt obstruktion af flugtveje.

#### **Luft til cyklen**

Der findes en trykluft cykelpumpe ved den første garage ud for porten til Borgmester Christiansens gade, umiddelbart ved siden af hensætningspladsen for storskrald.

### **§8 Hoveddør, dørtelefon, nøgler og postkasse**

Alle entredøre, postkasser og dørtelefoner skal være forsynet med tydeligt navneskilt. Udarbejdelse af navneskilt til postkasse og dørtelefon, udføres gratis ved henvendelse til vores driftsselskab (der henvises til hjemmesiden).

Der er i ejendommen installeret et automatisk låsesystem ved navn Bekey. Det er et elektronisk nøglesystem, der giver avis- og reklameomdelere tidsbegrænset mulighed for selv, at låse sig ind i vores opgange. Dette giver os derfor styr på hvem der, foruden beboeren eller dennes gæster selv, har adgang til vores ejendom. De der har søgt om adgang og fået dette tildelt via Bekey, kan nu låse

sig ind i en begrænset periode, hvorefter den elektroniske kode sletter sig selv. Det er derfor ikke længere nødvendigt, at åbne for tilfældige opringninger på ens dørtelefon.

Systemet har ingen betydning for anvendelsen af vores fysiske nøgler. Se evt. mere på [www.bekey.dk](http://www.bekey.dk).

#### Nøgler til egen hoveddør

Egen hoveddør, lås og nøgler er en del af lejligheden, og kopiering af nøgler samt evt. behov for låsesmed håndteres selv af ejeren.

#### Nøgler til opgangene

Nøglerne til opgangene er individuelle, og virker kun til den nærmeste sektion af opgange. Derudover virker nøglerne til portene til gården. Ekstra nøgler kan købes hos ejendomsinspektøren, prisen fastsættes efter foreningens udgift til indkøb af nøgler.

Nøgler til opgangene må ikke kopieres!

#### Nøgler til postkassen

Nøgler til postkassen og tilhørende lås hører til lejligheden, og kopiering m.v. håndteres af ejeren selv.

#### Nøgler til vaskerierne

Til vaskerierne kræves der en særlig nøgle, opgangsnøglerne kan ikke bruges. Nøglen virker til alle tre vaskerier, samt dørene fra gården ind til de pågældende kældre. Nøgler til vaskeriet kan købes hos ejendomsinspektøren, prisen fastsættes efter foreningens udgift til indkøb af nøgler.

Nøgler til vaskerierne må ikke kopieres!

### §9 Opbevaringsrum/kælderrum

Der er som udgangspunkt et opbevaringsrum til alle lejligheder. Tildelingen af disse administreres af administrator og bestyrelse.

Det er under ingen omstændigheder tilladt selv, at erhverve sig et opbevaringsrum. Såfremt et opbevaringsrum står ledigt, bedes dette oplyst til bestyrelsen.

Til orientering har der ikke været en klar fordeling af depotrum i ejerforeningen, og det er dette arbejde, bestyrelsen nu forsøger at få mere styr på. Enkelte beboere vil da også have oplevet / opleve, at få tildelt et depotrum et stykke fra ens opgang. Dette er beklageligt men nødvendigt indtil, at depotrummene opnår en bedre fordeling, hvilket er en langsom proces.

### Oversvømmelser

Da vi bor i en gammel ejendom fra trediverne, og Københavns kloakker er underdimensionerede i forhold til dagens vejr oplever vi nogle gange oversvømmelser.

Bestyrelsen har iværksat en række forebyggende aktioner, men det er nok ikke realistisk at forvente at vi kommer til helt at slippe for oversvømmelse af kældrene.

Skybruddet 2. juli 2011 oversvømmede nogen steder ejendommens kældre op i ca. 30 cm

højde. Derfor anbefaler bestyrelsen (og mange forsikringselskaber), at alt der opbevares i kælderrum klodses op i minimum pallehøjde. Og særlige værdier noget højere end pallehøjde.

### **Pligt**

I forbindelse med brugsretten til kælderrum, følger en pligt til at varetage rummet f.eks. for fugt/vand, der er trængt ind i kælderrum i forbindelse med oversvømmelse. Bebor ejeren ikke selv lejligheden, har ejeren pligt til at sikre at andre varetager kælderrummet i tilfælde af oversvømmelser, herunder at fjerne vand og/eller våde genstande, der holder på fugten.

Varetager ejeren ikke sine pligter i forbindelse med brugsretten kan Bestyrelsen hvis det vurderes i ejerforeningens interesse fratage ejeren brugsretten til kælder- /loftsrum. Efter salg kan den nye ejere, på lige fod med øvrige ejere ansøge om brugsretten til et kælder- eller loftsrum.

### **§10 Husdyr**

Alle husdyrhold skal meldes til administrator. Ansøgningskemaet forefindes på hjemmesiden [www.seieroehus.dk](http://www.seieroehus.dk).

Bestyrelsen kan til enhver tid tilbagekalde en godkendelse, såfremt ovenstående ikke skønnes overholdt.

Det påhviler enhver beboer med husdyr, at drage omsorg for at dette/disse ikke ved støj eller på anden vis, er til gene for ejendommens øvrige beboere.

Det er ikke tilladt, at lufte hunde eller andre husdyr i gården, og heller ikke på græsarealet udenom bygningen. Ligesom det ikke er tilladt at have katte gående frit. Husdyr der færdes på ejendommens arealer skal til enhver tid holdes i snor.

Det eneste sted hunde må løbe frit omkring, er i hundegården på hjørnet af Sjælør Boulevard og Mozartsvej.

### **§11 Skadedyr**

Alle opdagelser af skadedyr i ejendommen, både inde og ude, skal omgående meldes til ejendomsinspektøren. Det er den enkelte ejers ansvar, at indberette dette omgående. Der bedes udvist særlig agtpågivenhed efter en ferie, eller efter at en lejlighed har stået tom i en periode.

Konstateres der skadedyr i lejligheden, skal disse bekæmpes omgående. Fodring af fugle

er ikke tilladt, på grund af risikoen for at det tiltrækker rotter.

Det er ikke tilladt at have duer på altanen. Hvis der forefindes rede materiale skal dette fjernes omgående.

### **§12 Facader og altaner**

Der må ikke foretages ændringer af ejendommens ydre.



Skilte og flag, må ikke opsættes uden godkendelse fra bestyrelsen.

Det er ikke tilladt at opsætte udvendige antenner, bredbåndsmodtager, paraboler eller lignende, nogen steder på ejendommen.

### **Regler for altaner**

- Der må ikke anvendes grill på altanerne, da dette kan være til gene for øvrige beboere.
- Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri fra altanerne.
- Det er ejerens ansvar at holde fugle fra at slå sig ned på altanen. Såfremt ejeren forsømmer denne pligt, kan ejerforeningen efter pålæg herom, foranledige arbejdet udført for ejerens regning.
- Altanerne samt væggene må ikke males.
- Det er ikke tilladt at grille med kul på altanerne.
- Tøj må ikke tørres på altanerne over rækværkets højde.
- Der må ikke monteres noget på murene.
- Der må ikke spilles musik på altanerne.
- Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.
- Altanerne må ikke indhegnes med net eller lignende.

### **Vedligehold af 3. sals altaner**

Beboerne har ansvar for en del af vedligeholdelsen af altanerne.

Beboeren har ansvaret for og pligt til, at holde altanen fri for effekter, der kan tænkes at stoppe afløbet med dertil følgende risiko for vandskade af underliggende lejligheder.

Rengøring af altanbunden: Fejes og skyldes med vand. Hvis meget beskidte kan de vaskes i lidt sæbevand. Der må ikke anvendes syreholdige rengøringsmidler, og der må ikke anvendes vejsalt.

Husk! - at der ikke må bores huller i hverken væggene eller bunden.

Bunden/gulvet må under ingen omstændigheder males. Eternitpladerne på altanens inderside må males i valgfri farve.

Ved tvivlsspørgsmål, kontakt ejendomsinspektøren.

Hvis der er etableret afløb på altanen, skal ejeren sørge for at afløbet altid er funktionsdygtigt og rensat. I tilfælde af skade på grund af misligholdelse, skal ejeren for egen regning udbedre skaden. Sker dette ikke, kan foreningen igangsætte udbedring af skaden for ejers regning.

### **§13 Varme**

I fyringssæsonen skal alle lejligheder være opvarmet til mindst 17 grader. Dette sker for at forebygge fugtskader og sikre den optimale varmfordeling. Dette gælder også hvis en lejlighed er ubeboet i kortere eller længere tid. Det er ikke tilladt at have vinduerne

konstant åbne i fyringsperioden.

Vinduerne i trappeopgangene må ikke stå åbne i fyringssæsonen, eller når det regner. Dette er beboerne i opgangens ansvar.

#### **§14 Ombygning/renovering af lejlighed**

Ved større bygningsmæssige ændringer af lejligheden samt ved ændringer der kræver autoriseret installatør, skal der søges om byggetilladelse.

Der henvises til [www.kk.dk](http://www.kk.dk).

Når byggetilladelsen fra Københavns Kommune er modtaget skal denne til orientering, fremsendes som kopi til ejerforeningens bestyrelse.

Renovering eller ombygningsarbejderne skal samtidigt overholde ejerforeningens egne regler/bestemmelser. Alle ansøgninger (byggeandragender) skal sendes med kopi til Bestyrelsen enten pr. mail eller med post.

Det er den enkelte ejers ansvar, at disse retningslinjer overholdes/følges. Det er ejerens ansvar at sikre/opbevare tilladelser til alle udførte arbejder, hvor en sådan er påkrævet. Overholder hele eller dele af ansøgningen ikke ejerforeningens regler, kan denne afvise begæring om ombygning.

Bestyrelsen kan på ingen måde drages til ansvar for en ejers ændring, renovering eller ombygning af den enkeltes lejlighed og er dermed ikke ansvarlig for en eventuel ulovlig udført installation. Bestyrelsen kan forlange/foranledige ikke godkendte arbejder, blive ført tilbage til den oprindelige stand for ejers egen regning.

Når arbejdet er færdiggjort skal dette igen meddeles ejerforeningens driftsselskab, der herefter tager stilling til, om en besigtigelse af det udførte arbejde er nødvendigt. Bestyrelsen forbeholder sig ret til, at kræve arbejdet godkendt af en byggesagkyndig udpeget af driftsselskabet. Såfremt der efter en gennemgang af bygningsarbejdet findes fejl eller mangler, skal disse udbedres af ejeren/beboeren.

De af ejerforeningens vedtagne regler ved bl.a. udskiftning af vinduer eller andet skal til enhver tid følges.

#### **Vedligehold af vinduer, døre og altaner**

Som ejer i Seierøehus har du nogle forpligtelser med hensyn til vedligehold af din lejlighed. Disse forpligtelser fremgår naturligvis af vedtægterne og Husordenen. I Seierøehus inkluderes der af historiske årsager et par atypiske ekstra områder i dine forpligtelser; vinduer, døre og altan.

#### **Udskiftning og vedligehold af vinduer og altandør**

Du er i henhold til vedtægterne som ejer forpligtet til at vedligeholde dine vinduer og altandørs ydre fremtræden, så de fremstår præsentabelt, i overensstemmelse med ejendommens øvrige udseende.

De skal udvendigt holdes/males i farven RAL 1015, og derudover er du ansvarlig for at fugninger, karme og dørtrin holdes i en stand, så der ikke opstår skade på ejendommen.

### **Udskiftning af vinduer og altandør**

I Seierøhus er den enkelt ejer selv ansvarlig for eventuel udskiftning af vinduer og altandør. Ved udskiftning af vinduer og/eller altandør skal du kontakte Ejerforeningens Bestyrelse, der skal godkende dette, så det sikres at de nye vinduer fremstår med samme profil og generelle udseende som i resten af ejendommen.

Bestyrelsen har allerede godkendt vinduer leveret af den lokale glarmester 'Glarmester Rasmussen', men der er ikke et krav om at vinduerne købes der.

### **Godkendelse af bestyrelsen**

Efter færdiggjort udskiftning af vinduer, bedes du kontakte ejendomsinspektøren, så inspektøren kan godkende, at arbejdet er udført forsvarligt og efter foreningens fælles standarder. Årsagen er, at vinduerne er en del af bygningens klimaskærm, der skal holde potentielt skadelig fugt ude af murværk. .

### **Retningslinier ved udskiftning af entrédøren Éntredør til opgangen**

Entrédørene fra trappeopgangen ind til de enkelte lejligheder skal males i farven RAL 9003, dørkarmen skal males i farven RAL 7040.

Kontakt bestyrelsen for godkendelse af din dør inden du udskifter den. Ønsker du at udskifte din entrédør, skal den nye dør godkendes af Ejerforeningens bestyrelse.

Der er opsat følgende retningslinier for godkendelse af nye entrédøre:

- Den nye dør skal være en "glat" dør, hvorpå der påmonteres en liste i en rektangulær form, således at døren tilnærmelsesvis ligner de eksisterende døre.
- Listen skal være halvrund og have ca. målene 22 x 8 mm. De indvendige mål mellem listerne skal ca. være 51 x 160 cm.
- Der skal monteres en dørspion i døren, denne midtfor ca. 158 cm fra gulvet (ca. hvor det nuværende ko-øje sidder).
- Der skal monteres en dørknop, ikke dørhåndtag.
- Der må ikke længere monteres brevsprækker i dørene.
- Bestyrelsen har allerede godkendt døre leveret af firmaet ADLO, men det er ikke et krav, at du køber din dør derfra.

### **Egne arbejder:**

Det er tilladt den enkelte, at foretage mindre indvendige bygningsarbejder samt udskiftning af installationer der ikke kræver autoriseret installatør.

Eksempler på byggeri der ikke kræver tilladelse:

- Skillevægsændringer der ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner (husk at tjekke om væggen er bærende da der så skal søges om tilladelse)
- Udskiftning af elementer i eksisterende køkken
- Udvidelse / sammenlægning af køkkenet med et andet rum, uden at fjerne bærende skillevægge
- Renovering eller udvidelse af badeværelse
- Nedsænkning af lofter eller blænding af døre

Derudover henvises til sikkerhedsstyrelsens hjemmeside hvoraf det bl.a. fremgår, hvad den

enkelte selv må foretage af installationsarbejder: [www.sik.dk/hvad-maa-man-selv](http://www.sik.dk/hvad-maa-man-selv).

Uanset at ovenstående arbejder ikke kræver byggetilladelse, skal der fremsendes en skriftlig (mail) anmodning til bestyrelsen på [bestyrelsen@seieroehus.dk](mailto:bestyrelsen@seieroehus.dk).

For at begrænse risikoen for fejl, og for at lette proceduren for de enkelte ejere, anbefaler ejerforeningen, at man benytter sig af de håndværkere der i forvejen udfører arbejder for foreningen. Oplysninger herom fås ved henvendelse til ejendomsinspektøren. Man er ikke forpligtet til at benytte disse håndværkere. Der henvises i øvrigt til ejerforeningens vedtægter der kan findes på hjemmesiden [www.seieroehus.dk](http://www.seieroehus.dk).

### **Særligt om VVS-arbejde**

Før blandingsbatterier og WC-cisterner sidder der spærringsventiler, Ballofix ventiler. Alt efter Ballofix ventilerne må du selv arbejde på. F.eks må du gerne selv skifte et blandingsbatteri.

Er der ingen Ballofix ventil, eller er du i tvivl om noget, så spørg varmemesteren. Til alt før Ballofix ventilerne skal du have tilladelse af Bestyrelsen/varmemesteren til arbejdet, og det vil typisk blive krævet at der anvendes ejerforeningens autoriserede VVS håndværkere. Autoriserede håndværkere har nemlig en forsikring der dækker eventuelle skader, og de fleste seriøse håndværkere er også med i en garantiordning. (F.eks VVS-garanti).

### **Radiatorer**

Radiatorer er ejernes egne men forsynings strenge er foreningens.

### **Gulvarme**

Det er ikke tilladt at installere vandbåren gulvvarmesyste eller installere skjulte rør. Der henvises i stedet for muligheden for at lave gulvvarme ved hjælp af elinstallation. Som alle andre større renoveringer kræver det godkendelse hos bestyrelsen, så vi kan sikre, at det er en forsvarlig installation.

### **§15 Installationer - el/gas/vand/varme/ventilation**

Ansvaret for anmeldelse af fejl eller mangler ved ejendommens installationer vedrørende vand, elektricitet, afløb eller fjernvarme ligger hos beboeren. Fejl skal omgående meddeles driftsselskabet.

Den enkelte ejer har ansvaret for, straks at udskifte decideret defekte installationer i egen lejlighed.

Der må ikke henkastes effekter i WC-skåle og afløb, der kan medvirke til at tilstoppe afløb eller faldstamme. Ligeledes må der ikke skylles malerresten og kemikalier ud i afløb eller WC.

### **Vand**

I ejendommen har vi ikke individuelle vandmålere, så vi betaler/fordeler vandregningen efter antallet af 'haneandele' i henhold til vedtægterne. Betalingen sker over fællesudgifterne.

Konstruktionen af vores ejendom, betyder at vandet føres ind i hver lejlighed via ca. 5-7

forskellige individuelle rør der alle ville skulle have individuelle målere. Det betyder at det ikke er rentabelt at installere vandmålere i de enkelte lejligheder.

Det er den enkelte beboeres ansvar, at der ikke sker unødigt vandspild fra utætte armaturer eller klosettet. Såfremt dette forsømmes kan man imødesee en regning for spildet.

### **Varme**

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme. Der opkræves a conto varme i forbindelse med fællesudgifterne.

Én gang årligt, typisk februar/marts, fjernaflæses varmemålerne og varmeregnskabet gøres op. Du vil fra Brunata få tilsendt dit individuelle varmeregnskab, det kommer typisk i maj/juni. Enkelte lejligheder har pga. deres særlige udsættelse for kolde mure omkring portene o.lign. en fordelingsfaktor, der tager højde for dette. Efter at varmeregnskabet er udfærdiget, så udbetales/opkræves differencen i forbindelse med fællesudgifterne, typisk i juli.

### **Leverandører**

Strømmen leveres via DONG energy, med mulighed for at strømmen købes af en underleverandør.

Gas leveres af Høfor.

Der henvises i øvrigt til ejerforeningens vedtægter der kan findes på hjemmesiden [www.seieroehus.dk](http://www.seieroehus.dk).

### **Afkast (aftræk) fra toiletter og køkkener**

Vores ejendom, Seierøehus, er opført i 1936/37 og er opbygget efter datidens principper med naturligt aftræk via murede kanaler og med erstatningsluft (friskluft) ind gennem riste i facaden. Der er separat aftræk fra henholdsvis køkken og toilet/bad, som er ført op til fælles skorsten.

Nogle lejligheder har ikke aftræk fra deres bruserum. Man bør undgå ophobning af fugt med risiko for skimmel til følge ved hyppig udluftning. Aftræk fra lejlighederne på 3.sal er dog ført direkte over tag via enkeltstående taghætter i tagfladen og er således ikke en del af de murede aftrækskanaler fra stuen, 1. og 2.sal.

Jævnfør bygningsreglementet skal afkast (aftræk) føres over tag. Dette er for ikke, at forurene de øvrige lejligheder med lugt- eller fugtgener. Der må derfor fra stue, 1. og 2.sal ikke etableres afkast i facaden. Dette er tilsvarende årsagen til, at der er forbud mod, at optænde grill eller lign. på altanerne som det fremgår i husordenen.

Over årene har mange ønsket at etablere afkast i ejendommens mur, med det formål at etablere afkast fra badrum uden aftrækskanaler. Alle ansøgninger har til dato fået afslag, og så sent som 2016 gav Københavns Kommune igen afslag til en beboer, med henvisning til at det ikke opfyldte kravet om at afkastet skal føres over tag.

### **Emhætter / ventilatorer på badeværelse**

Det er ikke tilladt, at etablere mekanisk aftræk ind på de murede kanaler, da der kan

være risiko for, at luften bliver presset ind i de øvrige tilsluttede lejligheder som er forbundet hermed. Dette er gældende for både tilslutning af loftventilator fra toilet/bad samt for emhætte i køkkener.

Aftrækskanalen i køkkenet fungerer i øvrigt som ventilering af hele lejligheden. Det er derfor heller ikke tilladt, at blænde eller på anden vis ændre denne. Det samme er gældende for riste i facaderne der ikke må blændes eller afskærmes. Hvor det ikke er tilladt, at have mekanisk aftræk fra køkkenet, kan det alternativt foreslå eksempelvis, at anvende en emhætte med aktivt kulfilter, der via recirkulering renser luften for mados. Da der gennem tiden er foretaget mange ombygninger og det i øvrigt er erfaret, at nogle murede kanaler allerede er ændret eller sågar aflukket, er ovenstående forbud en generel regel i ejerforeningen.

### §16 Vaskemaskine/opvaskemaskine

Forefindes vaske-/opvaskemaskine i lejligheden skal denne/disse være forsynet med en bakke som forhindrer nedsivning af vand i etagedækket. Vandtilførslen skal tillige være forsynet med et "vandstop" der ved brud på den tilsluttede vandslange automatisk lukker for vandet, så der maksimalt bliver 10-20 liters vandudslip på gulvet, ligesom tilførselshanan skal være forsynet med en godkendt kontraventil.

Maskin-/tøjvask i lejlighederne er underlagt retningslinierne for støjende maskiner, da ikke mindst vibrationer og lyd fra centrifugering kan spredes langt i ejendommen.

### §17 Tøjvask og tørring af tøj

Der findes tre vaskerier i ejendommen. Hvert vaskeri er udstyret med to vaskemaskiner og en tørretumbler. Vaskerierne er placeret i kælderen ved Offenbachsvej 39, Offenbachsvej 29 samt Mozartsvej 28.

Pris (2021):

- Vaskemaskine: 15 kr. pr. vask

- Tørretumbler: 3 kr. for 7 min.

Indgang til vaskerierne samt brug af maskiner kræver en nøglebrik. Denne bestilles ved at sende en mail til foreningens administrator, [boesdal@boligexperten.dk](mailto:boesdal@boligexperten.dk), med emnet "E/F Seierøehus - bestilling af vaskebrik". Prisen for en ny vaskebrik er 306,25 kr (2021). Der er også en særlig nøgle til kælderen som udleveres af ejendomsinspektøren (læs §8 Hoveddør, dørtelefon, nøgler og postkasse).

Reservering af tider kan ske på to måder, enten via Nortec's mobil-app, E-vaskeri, eller på skærmene som styrer maskinerne i vaskerierne. Maskinerne reserveres i tidsrum af 1,5 timer. Maskinerne kan selvfølgelig også bruges uden reservation hvis de ikke er optaget eller reserveret af andre.

Vasketiderne er i henhold til husordenen, begrænset til tidsrummet 8-22 på hverdage og 10-22 på lør-, søn- og helligdage (alle dage kan man dog ikke igangsætte vaske efter kl 21.00).

Tidsrummet håndhæves ved at et relæ slår strømmen til maskinerne fra udenfor det nævnte tidsrum, og det er ikke muligt at tilgå vaskerierne uden for disse tidsrum.

#### Fejl på maskiner

Konstaterer du problemer og/eller mangler i vaskerierne, bedes du sætte et skilt på maskinen og fejlmelde til Nortec på følgende side, <https://nortec.dk/fejlmeld>. Er fejlen at vaskerisystemet er offline, så skal ejendomsinspektøren kontaktes, da routeren skal genstartes.

#### Tørrekældre og tørrepladser

Fordelt rundt i kældrene er der mange tørrerum, der er til fri afbenyttelse. Derudover er der tørrepladser flere steder i gården. Tørring af tøj på fællesarealerne er på eget ansvar. Der må ikke tørres tøj fra vinduer og altaner. Hvis tøj tørres indenfor, skal der sikres tilstrækkelig udluftning i lejligheden.

### §18 Udlejning

Der er i ejerforeningen ikke beboelsespligt for lejlighederne, men bemærk;

- at lejlighederne skal opvarmes i vinterperioden, for at sikre såvel lejligheden som ejendommen mod fugtskader
- at ejer skal oplyse adresse hvortil informationer og opkrævninger kan ske
- at ejer skal sikre at der ved oversvømmelser af kældre, bliver taget hånd om fugt/vand der er trængt ind i kælderrum
- at Københavns Kommune kan have krav om, at lejlighederne skal beboes.

#### Udleje

Det er tilladt at udleje sin lejlighed, men bemærk;

- at ved udleje af en ejerlejlighed skal en kopi af lejekontrakten tilsendes administrator
- at ejer har det fulde ansvar for, at beboerne overholder ejerforeningens vedtægter og husorden.

### §19 Klage

Som beboer i ejendommen har man pligt til, at overholde reglerne i denne husorden.

Ejeren af en lejlighed, har som medlem af ejerforeningen, ansvaret for at eventuelle lejere eller gæster ligeledes er bekendt med ejendommens husorden og overholder denne.

Eventuelle klager over brud på ejerforeningens husorden vil blive rettet til lejlighedens ejer, hvorefter denne har ansvaret for at reagere overfor en eventuel lejer.

Gentagende grove overtrædelser af husordenen kan medføre fratagelse af retten til at bebo ejerforeningen.

### §20 Mere information

Mere information fremgår af hjemmesiden: [www.seieroehus.dk](http://www.seieroehus.dk) hvor ejerforeningens vedtægter også kan findes.

Alternativ kan der rettes henvendelse til driftsselskabet (se hjemmesiden).

Ved spørgsmål vedr. fællesudgifter, ejerskifte o.lign. rettes henvendelse til administrator (se herunder).

**Bestyrelsen:**

E-mail: [bestyrelsen@seieroehus.dk](mailto:bestyrelsen@seieroehus.dk)

**Administrator:**

Boligexperten v/ Steffen Boesdal, e-mail: [boesdal@boligexperten.dk](mailto:boesdal@boligexperten.dk)

Ved henvendelser: Husk at angive ejerforeningsnavn (E/F Seierøehus) samt navn og adresse.