

# HUSORDEN

E/F 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 (lige numre) Offenbachsvej 19 til  
39 (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 Kælderrum/opbevaringsrum

§10 Husdyr

§11 Skadedyr

§12 Facader og altaner

§13 Varme

§14 Ombygning/reovering af lejlighed

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

§16 Vaskemaskine/opvaskemaskine

§17 Tøjvask og tørring af tøj

§18 Udlejning

§19 Indflytningsgebyr

§20 Klage

§21 Overholdelse af husordenen

§22 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.

Der må ikke opbevares ting på trapper eller trappereposer, 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 har ansvaret for, at lejlighedens installationer er lovlige.

Ved ind- og udflytning har ejeren ansvaret for udbedring af eventuelle skader af trappeopgange samt øvrige fællesarealer. Bestyrelsen har ret til at opkræve ejer for udbedring af skader hvis ikke ejer selv får skaderne udbedret.

## §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 henkastes i de dertil beregnede containere i ejendommens to skraldeskure. Der er opsat mærkater på containerne, som viser i hvilken container hvilket affald hører til.

Affaldet bedes sorteres i henholdsvis restaffald, madaffald, papir, pap, glas, plast, metal, batterier og elektronik, og smides i de dertilhørende containere.

Farligt affald skal stilles i skabene til farligt affald. Disse er last med en kodelås, hvor koden er 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://affald.kk.dk/sorteringsguide>).

De almindelige containere må ikke indeholde storskrald.

Storskrald kan i begrænset mængde stilles i de anviste områder i skraldeskurene. Byggeaffald, f.eks. ved 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, bl.a. da dette kan tiltrække fugle og rotter.

Der henvises i øvrigt til kommunens hjemmeside hvor en detaljeret oversigt, for sortering af affald (herunder storskrald), kan ses: <https://affald.kk.dk/>.

## §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 eftersyn, men observerer der defekter eller lignende, der kan være til fare, skal ejendomsinspektøren orienteres.*

### Legeredskaber

Legeredskaber kan opbevares i skuret ved legepladsen.

Legeredskaber på fællesarealerne skal fjernes efter brug. Sker dette ikke, kan man risikere at disse bortskaffes.

### 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.

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 stålbørste. Grillarealet afleveres opryddet.

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

Husk altid rydde op på fællesarealerne efter brug.

### **Fyrværkeri**

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

## **§5 Retningslinjer for Gårdlauget Seierøehus**

*Stk. 1* Gårdlaugets navn er Gårdlauget Seierøehus og er gårdlaug for E/F 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 E/F 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 E/F 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 socialt 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 højtsiddende 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, og vil blive fjernet uden ansvar.

### **Garager til barnevogne**

To af ejerforeningens garager er dedikeret til barnevogne. Hvis man ønsker adgang til disse, og ikke allerede har det, bedes man kontakte bestyrelsen.

### **Luft til cyklen**

Der findes en trykluft cykelpumpe ved den første garage ud for porten til Borgmester Christiansens Gade. Husk at trykke på knappen for at tænde kompressoren.



administreres af ejerforeningens bestyrelse.

Det er under ingen omstændigheder tilladt at tage et opbevaringsrum i brug uden bestyrelses tilladelse. 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 opleve at få tildelt et depotrum et stykke fra deres opgang. Dette er beklageligt, men nødvendigt indtil 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 forsikringsselskaber), 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**

Det er tilladt at holde husdyr i ejerforeningen, men alle husdyrhold skal meldes til administrator. Ansøgningsskemaet forefindes på hjemmesiden [www.seieroehus.dk](http://www.seieroehus.dk).

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 eller på græsarealerne på Offenbachsvej. Det er heller ikke 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 Sjælør Boulevard.

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

## §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.

Dette betyder blandt andet, at man ikke må montere noget udvendigt på ejendommen uden bestyrelsens tilladelse.

Nøglebokse, skilte og flag, må ikke opsættes uden godkendelse fra bestyrelsen.

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

### Regler for altaner

- Der må ikke anvendes kulgrill (inkl. engangsgrill) 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.
- 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! - der må hverken bores huller i væggene eller bunden.

Bunden/gulvet må under ingen omstændigheder males. Det står ejeren frit for at male eternitpladerne på altanens inderside.

Hvis der er etableret afløb på altanen, skal ejeren sørge for at afløbet altid er funktionsdygtigt og rensset. 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.

Ved tvivlsspørgsmål, kontakt bestyrelsen eller ejendomsinspektøren.

### §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/reovering af lejlighed

Ved visse større bygningsmæssige ændringer af lejligheden samt visse ændringer, der kræver autoriseret installatør, skal der søges om byggetilladelse. Der henvises til [www.kk.dk](http://www.kk.dk). Ejerforeningens bestyrelse har ret til at få udleveret kopi af kommunens byggetilladelse, såfremt dette ønskes.

Renovering eller ombygningsarbejderne skal overholde ejerforeningens egne regler/bestemmelser – spørg hvis du er i tvivl.

Det er den enkelte ejers ansvar, at 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, vil ejer blive pålagt ombygning/udbedring.

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 har ret til at forlange at ikke-godkendte arbejder bliver ført tilbage til den oprindelige stand for ejers regning.

Bestyrelsen har altid ret til at besigtige et udført stykke arbejde med henblik på at undersøge, om dette overholder ejerforeningens retningslinjer. Bestyrelsen kan vælge at lade en byggesagkyndig foretage denne besigtigelse for ejerforeningens regning. Såfremt der

findes fejl eller mangler ved en gennemgang af bygningsarbejdet, er det ejers ansvar at udbedre disse.

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 Seierøhus har du nogle forpligtelser med hensyn til vedligehold af din lejlighed. Disse forpligtelser fremgår af ejerforeningens vedtægter og husorden. I Seierøhus 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 bestyrelsen, 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. .

### **Retningslinjer ved udskiftning af egen hoveddør**

Dørene 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 retningslinjer 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 må ikke længere monteres brevsprækker i dørene.

Det er ikke længere et krav at døren monteres med dørspion og dørknop.

Bestyrelsen har godkendt flere døre leveret af firmaet ADLO, men det er ikke et krav, at man køber sin dør hos dem.

### **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 ved 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/ejendomsinspektøren 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.

## **Gulvvarme**

Det er ikke tilladt at installere vandbåret gulvvarmesystem 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**

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

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 malerrester 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 Radius, med mulighed for at strømmen købes af en underleverandør. Gas leveres af Hofor, og betales direkte af ejer.

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**

Ejendommen 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.

Over årene har mange ønsket at etablere afkast i ejendommens mur, med det formål at etablere afkast fra baderum 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 foreslås eksempelvis, at anvende en emhætte med aktivt kulfilter, der via recirkulering renses 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 nedsvivning 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 tilførselshanen skal være forsynet med en godkendt kontraventil.

Maskinvask i lejlighederne er underlagt retningslinjerne for støjende maskiner, da ikke mindst vibrationer og lyd fra centrifugering kan spredes langt i ejendommen.

## §17 Tøjkask 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 29, Offenbachsvej 39 samt Mozartsvej 28.

### **Pris (2024):**

- Vaskemaskine: 20 kr pr. vask
- Tørretumbler: 1 kr pr. minut

Indgang til vaskerierne samt brug af maskiner kræver en nøglebrik. Denne bestilles ved at sende en mail til foreningens administrator, 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 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 der dog ikke igangsættes 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 bebos.

### **Ved 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 ansvar for, at beboerne overholder ejerforeningens vedtægter og husorden.

### **§19 Indflytningsgebyr**

Når en lejlighed skifter ejer eller lejer, opkræves der et indflytningsgebyr på 40 kr pr. fordelingstal. Dette er til dækning af slitage på opgangene.

### **§20 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.

## §21 Overholdelse af husordenen

Alle beboere er forpligtet til at overholde husordenen. Beboerne er således forpligtet til uden ugrundet ophold at efterkomme vejledninger og henstillinger fra bestyrelsen.

Forsætlige skader eller skader, der udspringer af grov uagtsomhed mod ejendommen eller fællesarealerne, skal erstattes af den beboer, der forvolder skaden.

Hvis en beboer væsentligt misligholder sine forpligtigelser i henhold til denne husorden, herunder ved gentagne grove krænkelser eller hensynsløs adfærd overfor de andre beboere, kan dette medføre eksklusion fra ejendommen.

## §22 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 ejendomsinspektøren (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.