

Husorden for Ejerforeningen Solvej

Indhold

§1 Ejerforeningen	2
§2 Bestyrelsen	2
§3 Ejendomsadministration	2
§4 Vicevært	2
§5 Forsikringer	2
§6 God skik og brug i ejendommen	2
§7 Nøgler, navne til postkasse og dørtelefon	3
§8 Opslagstavler	3
§9 Kabel TV	3
§10 Fællesarealer og gårdene	3
§11 Fællesvaskeri	3
§12 Tørrefaciliteter	4
§13 Skralderum og storskrald	4
§14 Loft- og Kælderrum	4
§15 Barnevogne	4
§16 Cykler	4
§17 Biler, motorcykler og knallerter	4
§18 Hoved- og køkkentrapper	4
§19 Husdyr	5
§20 Renovering/ombygning af lejligheder	5
§21 Regler gældende for alle renoveringsarbejder i lejligheder	5
§ 22 Skader på fælles ejendom	5
§23 Vandrør, faldstammer mv.	5
§24 Radiatorer	6
§25 Entré- og køkkendøre	6
§26 Indvendige døre	6

Husorden for Ejerforeningen Solvej

Bestyrelsen håber, at alle beboere i E/F Solvej vil få glæde af denne husorden med diverse praktiske informationer om ejendommen. Reglerne og bestemmelserne beskrevet i denne husorden gælder for, og skal overholdes af, samtlige beboere i E/F Solvej. Bestyrelsen og foreningens administrator vil håndhæve disse regler og bestemmelser. Endvidere henvises til de tinglyste "Vedtægter for Ejerforeningen E/F Solvej".

§1 Ejerforeningen

I E/F Solvej, som omfatter Solvej 3-7 og 2-4, Smallegade 42 samt Howitzvej 59-61 har vi en lovbestemt ejerforening. Foreningens medlemmer består af samtlige ejere af en lejlighed i ejendommen. Som medlem af ejerforeningen har du naturligvis medbestemmelse. Det kræver blot, at du møder op på den årlige generalforsamling.

Stk.2 På ejerforeningens hjemmeside ejerforeningensolvej.dk findes relevante informationer om ejerforeningen, bestyrelsen og kontaktinformationer.

§2 Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 1 formand og 4 medlemmer og 2 suppleanter. Bestyrelsen mødes med passende mellemrum for at drøfte reparationer, budget, forslag, ansøgninger, akutte problemer osv. Har du forslag, ansøgninger etc. til ejerforeningens bestyrelse, kan du sende en e-mail til bestyrelsen på e-mail adressen: formand@ejerforeningensolvej.dk.

§3 Ejendomsadministration

Vores administrator er:
[CEJ Ejendomsadministration A/S](mailto:CEJ@ejendomsadministration.dk)

Meldahlsgade 5
1613 København V
Tlf.: 3333 8282
www.cej.dk

Administrator sørger for opkrævning af fællesudgifter, varmebidrag mv. og betaling af foreningens udgifter og laver regnskabet samt administrerer i øvrigt beboernes forhold til ejerforeningen.

§4 Vicevært

Hvis der er problemer med vores fælles faciliteter, henvender du dig til viceværten.

Vores vicevært er:
Jesper Hauge
Tlf. 26825960

Jesper har kontor i kælderen mellem Solvej nr. 3 og nummer 5. Der er kontortid torsdage fra 7.30-8.30. Desuden har viceværten en grøn postkasse ved kældernedgangen til Solvej nr. 3, hvor der kan lægges meddelelser til ham.

§5 Forsikringer

Ejendommen er forsikret mod brand (ikke indbo), råd og svamp samt glasskader (herunder termoruder). Det er den enkelte beboers ansvar at tegne passende forsikringer.

§6 God skik og brug i ejendommen

Det er god skik at tænke på sine naboer og dæmpe musikken efter kl. 22.00 og ikke støje i gården om aftenen. Man bør også begrænse eventuel støj gennem åbne gårdvinduer mest muligt og lukke dem, hvis man holder fest. Efter kl. 22.00 er det desuden ikke tilladt at larme med maskiner, hverken inde- eller udendørs. Dvs., det ikke er tilladt at bore, hamre, vaske/centrifugere eller støvsuge efter kl. 22.00.

Stk. 2 Det er i alles interesse at vores fine ejerforeningsbygninger fremstår vedligeholdte. Det er den enkelte beboers ansvar straks at indberette til viceværten og bestyrelsen den fejl, mangler på bygningerne eller opståede skader således evt. udbedring eller reparation kan foretages inden en evt. dyr udskiftning. Det gælder bl.a. at i regn, sne, frost- og stormvejr skal alle vinduer i fællesarealer, loftrum samt kælderrum holdes lukkede, opdagede huller eller utætheder i murværket samt vandskader skal indberettes straks. Denne opremsning er ikke udtømmende.

§7 Nøgler, navne til postkasse og dørtelefon

Til ejendommen hører systemnøgler. Ekstra nøgler kan købes hos den lokale låsesmed på Peter Bangs Vej 39, 2000 Frederiksberg. Låsesmeden laver ligeledes navneskilte til de opstillede postkasser efter bestilling. Navneskilte til dørtelefonerne kan bestilles hos viceværten Jesper (se kontaktdetaljer under §4)

§8 Opslagstavler

I hver opgang er der placeret en opslagstavle. Her vil informationer fra bestyrelsen, viceværten eller beboere blive sat op. Du kan selv benytte opslagstavlen, hvis du har noget på hjertet, f.eks. at du holder fest, eller har noget til salg eller har oplysninger af almen interesse. Der må ikke opsættes firmareklamer.

§9 Kabel TV

Ejendommens fællesantenneanlæg har en aftale udbyderen med YouSee kabeltv. Der opkræves hver måned en tilslutningsafgift, der dækker basispakken på ca. 10 kanaler. Afgiften opkræves sammen med fællesbidraget. Hvis du ønsker adgang til flere kanaler, skal du selv kontakte YouSee.

§10 Fællesarealer og gårdene

For at bevare et rent og velholdt udseende af ejendommens fællesarealer, må der ikke efterlades cigaretskod, flasker og andet affald på ejendommens fællesarealer, og beboerne skal i alle sammenhænge rydde op og gøre rent efter sig selv. Ved fællesarealer forstås: Asfalterede arealer såsom gangarealer, brandveje, legepladser, græsarealer og udlagte fliser. Vores gårde blev ligeledes renoveret med det formål, at det skal være et godt sted at opholde sig. Der skal være plads til både børn og voksne.

Stk.2 Arealernes benyttelse og husorden:

1. Fællesarealerne er til fri afbenyttelse af alle.
2. Fællesarealerne skal efterlades i ryddelig stand efter brug. Personlige effekter må ikke opbevares i gården.
3. Møbler, der står fremme, er til fri afbenyttelse af alle. Hvis der er opstillet private møbler, som ikke må benyttes af andre, skal de fjernes fra fællesarealerne.
4. I Vestgården forefindes en hane med koldt vand til fælles benyttelse. Det er den enkelte beboers ansvar at vandhanen er forsvarligt lukket efter brug og at vandspild begrænses til det minimale.
5. Når dine børn har brugt legetøj i gården, forventes det at legetøjet samles sammen, eventuelt i sandkassen eller ved legehuset, så det ikke er til gene for den øvrige færdsel.
6. Hunde og katte må kun medbringes i gården, når de er i snor, og de må ikke komme i nærheden af sandkassen.
7. Hvis du bruger grill eller andet udstyr i gårdene skal det fjernes efter endt brug.
 - a. Optænding af kulgrill må kun ske med optændningsblokke eller med grillstarter, hvor kullene kan antændes med papir el. kvas i bunden. Der må ikke benyttes brændbare væsker.
 - b. Gløder må ikke lægges i affaldscontainerne så asken skal derfor være **HELT** afkølet.
 - c. Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke grilles andre steder end på flisearealer og asfalt.
8. I begge gårde er porte og døre aflåst, og skal til enhver tid lukkes og låses efter brug.

§11 Fællesvaskeri

Vi har et fællesvaskeri i kælderen under Solvej nr. 3, som kan benyttes i tidsrummet kl. 07 – 23. Vaske og tørremønter købes hos viceværten og vasketider kan bookes via sedler i vaskekælderen. Vi vil alle gerne, at vaskeriet fungerer godt! Så derfor overhold/respekter din vasketid – fjern tøj fra vaskemaskiner og tørretumblere, så den næste kan komme til. Hvis du ikke bruger din vasketid eller kun udnytter en del af den, så afmeld vasketiden på reservationseddelen så andre kan bruge den. Vær med til at holde vaskeriet pænt. Gør det behageligt for andre – sørg for at rydde op efter dig selv.

§12 Tørrefaciliteter

I Vestejendommen er der tørrerum i kælderen, og i Østejendommen er der tørrerum på loftet og i gården. Pladsen er trang, så tøjet skal fjernes så snart det er tørt, så andre også kan komme til. Der er ligeledes muligt at benytte tørretumblere i fællesvaskeriet.

§13 Skralderum og storskrald

Skralderum findes i skure i gårdene. Affald sorteres efter de almindelige regler, som kommunen har indført og som ligeledes er ophængt i skralderummene. Hvis man er i tvivl om, hvorvidt der er tale om alment skrald til skraldespandende eller storskrald så spørg viceværten!

Stk.2 Det er ikke tilladt at henstille storskrald som f.eks. møbler, elektronik byggeaffald etc. eller miljøfarligt affald i skralderummet – dette skal afleveres på den offentlige genbrugsplads. Den nærmeste genbrugsplads kan findes på [Amager ressource centers hjemmeside](#). Juletræer kan henstilles i gården til afhentning.

§14 Loft- og Kælderrum

Alle lejligheder har tilknyttet et eller flere loft- eller kælderrum til opbevaring. Kontakt viceværten hvis du ikke kan finde dit rum. Rummene skal til enhver til være mærket med navn og adresse på beboer (gælder også lejer), så beboeren i tilfælde af vandskade e. lign kan kontaktes. Endvidere er der mulighed for at leje ekstra loft- eller kælderrum. Kontakt viceværten eller ejendomsadministration herom for tilgængelighed og venteliste, m.v.

Stk. 2 På grund af brandfare og kravet om åbne flugtveje ved brand må hverken gang- eller trappearealer bruges som oplagringsplads. Ved fraflytning skal kælder/loftsrummet være påført adresse, ryddet for alle effekter og aflåst, så køber overtager nøglen til et tomt, afmærket loftsrum.

Stk. 3 I tilfælde af vandskade på opbevarede effekter, skal beboeren rette henvendelse til sit eget forsikringsselskab. Bemærk at visse forsikringsselskaber kun dækker vandskader, såfremt effekterne har stået opklodset på mursten, paller, e. lign.

§15 Barnevogne

Barnevogne stilles enten i cykelkældrene (en i hver gård) eller i barnevognsparkeringen, som findes i den første garage i Østgården. Barnevogne må ikke stilles i opgangene af hensyn til brandfare.

§16 Cykler

Cykler kan stilles i en af de to cykelkældre (under nr. 3 og nr. 4), der forefindes i hver af gårdene. Cykler må ikke henstilles i gårdene eller opgangene. Større cykler og cykelanhængere kan eventuelt stilles i barnevognsparkeringen. Pladsen er begrænset, så Viceværten vil med jævne mellemrum blive bedt om at rydde op i henstillede cykler, og fjerne dem hvis ejeren ikke selv gør det.

§17 Biler, motorcykler og knallerter

Motorcykler og knallerter skal stilles på gaden. De må ikke stå i gården af hensyn til faren for at små børn brænder sig eller kommer i klemme under dem. Biler må ikke parkeres i gården, undtagen for kort af- og pålæsning.

§18 Hoved- og køkkentrapper

For at holde opgangene pæne skal man selv sørge for at rengøre sin dørmåtte, undlade at efterlade noget på trappen og rengøre trappen, hvis den er blevet beskidt fx i forbindelse med renovering af sin lejlighed. På grund af brandfare og kravet om åbne flugtveje ved brand må hverken hoved- eller køkkentrapperne bruges som oplagringsplads, ligesom affald ikke må stilles på trappen. Ligeledes er rygning på både hoved- og køkkentrapper forbudt. Vinduer og døre må gerne åbnes, men det er den enkelt beboers ansvar at disse også lukkes igen så de ikke tager unødigt skade under dårligt vejr.

Stk. 2 Viceværten er ansvarlig for trappevask af fortrapperne hver fjortende dag og bagtrappen en gang om måneden.

§19 Husdyr

Det er tilladt at holde almindelige husdyr. Husdyr må ikke være ejendommens beboere til gene. Se også de generelle vedtægter. Al fodring af duer, andre fugle, katte, rotter mv. i/på /fra gården og vinduer er strengt forbudt. Fodring af fugle og dyr får dem til at holde til i gården, hvilket medfører udgifter og evt. sundhedsmæssige problemer. Opdages skadedyr kontaktes Viceværten straks.

§20 Renovering/ombygning af lejligheder

Ombygning, modernisering eller renovering kræver de relevante bygningsmyndigheders og bestyrelsens godkendelse, såfremt der gribes ind i fælles installationer f. eks. vand-, varme-, el-, gas- og afløbsinstallationer eller nedrivning, flytning af bærende vægge o. lign. Ansøgning med nøjagtig beskrivelse af arbejdets omfang og tegning over eksisterende forhold samt tegning over fremtidige forhold samt en tidsplan for arbejdets udførelse skal fremsendes til bestyrelsen på formand@ejerforeningsolvej.dk for godkendelse. Herefter skal ansøgning fremsendes til Frederiksbergs kommune for endelig godkendelse. Bestyrelsens eventuelle godkendelse omfatter endvidere ansøgerens pligt til at overholde ejendommens husorden, herunder hensynet til omkringboende ved blandt andet advisering ved lukning af forsynings og afløbsinstallationer m.v.

Bestyrelsens svar på ansøgningen kan forventes medio måneden efter ansøgningen er modtaget.

§21 Regler gældende for alle renoveringsarbejder i lejligheder

I forbindelse med renoveringsarbejder i lejlighederne i E/F Solvej, gælder følgende:

- Der må ikke henstilles byggematerialer eller affald på trapperne.
- Der må ikke arbejdes med åben dør mod for- eller bagtrappe.
- Trappen skal rengøres de dage, hvor arbejdet med renovering har forårsaget at trappen er blevet beskidt.
- Ved afbrydelse af forsyningslinjer, der berører øvrige beboere, skal dette varsles med rimelig frist.
- Hvis arbejdet kan forårsage lakskader på trappe eller afsatser, skal der etableres afdækning.

§ 22 Skader på fælles ejendom

Omkostninger til udbedring af skader forvoldt på trappeopgange samt øvrig fælles ejendom i forbindelse med renovering af lejligheder, flytninger m.m. kan pålægges ejeren af den lejlighed hvorfra skaderne stammer. Dette uagtet hvem, der i forbindelse med aktiviteten har forårsaget disse. Det fastsatte beløb til udbedring af skader vil blive opkrævet sammen med fællesudgifterne. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser og gæld over for ejerforeningen på den pågældende ejerlejlighed, herunder evt. erstatningskrav ved flytning m.v. ejerforeningen måtte have over for den tidligere ejer, selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejeres periode.

§23 Vandrør, faldstammer mv.

Ejerforeningen har kun ansvar for de lodrette gennemgående vandrør og faldstammer. Alle andre rør, ventiler, vandhaner, cisterner og pakninger mv. skal betales og vedligeholdes af ejerne. Dette gælder også individuelle badeværelses afløb, som forløber under loftet hos "underboen". Alle fællesinstallationer – lodrette rør og faldstammer – skal kunne gøres frit tilgængelige i forbindelse med evt. udskiftning eller reparation.

Hvis du har problemer med dine afløb og det f. eks. "gurgler" fra faldstammen, skal du kontakte viceværten, som så undersøger, om faldstammen skal renses.

Stk. 2 Vand er blevet meget dyrt og bliver endnu dyrere med nye miljøafgifter mv. For at holde fællesudgifterne nede, kan du hjælpe ved at sørge for, at vandet ikke løber, udskifte pakninger og lignende, hvis en hane drypper, og få repareret cisternen, hvis den løber. En utæt cisterne kan koste mere end kr. 20.000,- i vandafgift på et år!

§24 Radiatorer

Den enkelte ejer har selv ansvaret for udgifter til radiatorer, ventiler, termostater mv., idet det kun er de lodrette, gennemgående rør, der er ejerforeningens ansvar. Ved udskiftning af radiatorer skal dette meddeles administrator af hensyn til varmeregnskabet og påsætning af måler. Alle nye tilslutninger til radiator-/forsyningsnettet skal ansøges og godkendes af bestyrelsen før arbejdet påbegyndes, og efterfølgende synes af ejerforeningens vicevært.

§25 Entré- og køkkendøre

Entré- og køkkendøre til den enkelte lejlighed er fælles ejendom. Den enkelte må derfor ikke udskifte dem eller male dem på ydersiden, og det er ved lov forbudt, at brandsikringen forringes eller fjernes, dvs. lister, dørtrin samt indvendig brandplade på hoveddøren skal være intakte.

§26 Indvendige døre

Hvis du kasserer dine gamle fyldningsdøre fra lejligheden, vil det være synd at smide dem ud. Hvis du ikke selv vil opbevare dem, bedes du kontakte viceværten, som har et mindre "lager" af gamle døre i kælderen. På den måde kan din gamle dør eventuelt blive genanvendt af andre beboere, som mangler en fyldningsdør til deres lejlighed.

Vedtaget på foreningens generalforsamling 23. september 2015.