

HUSORDEN FOR EJERFORENINGEN HJERTER DAME

Brobergsgade 6, 8, 12, 14, 16 og Burmeistersgade 1B

Vedttaget på ordinær generalforsamling 2016

Som hovedregel opfordres beboere til, i alle forhold, at vise hensynsfuldhed overfor andre beboere og for ejendommen som helhed. Konflikter bør som udgangspunkt løses med dialog de enkelte beboere imellem, med respekt for den til enhver tid gældende husorden.

1. OPBEVARING

- Der er ét kælderrum per lejlighed. Ikke alle lejligheder har kælderrum under egen opgang
- Der må ikke stilles organisk materiale på kældergulvet. Alle ting og sager skal opbevares i plastbeholdere eller på metalreoler
- Arealer udenfor kælderrummene må ikke anvendes til opbevaring
- I kælderen under nr. 6 findes der fælles pladser til cykel-, kajak- og barnevognsparkering
- Bagtrapperum i opgangene 6, 8, 12 og 14, tilhører de lejligheder de anvendes af per 1.1.2016
- Ved frigørelse af bagtrapperum, f.eks. ved lejlighedssammenlægning, tildeles der efter anciennitet
- Brugeren af kælder- og bagtrapperum, har pligt til at forsyne døren med navn, adresse og telefonnummer
- Hvis en tidligere bruger ved fraflytning ikke har tømt kælder- eller bagtrapperummet, påhviler det den nye retmæssige bruger at tømme det eller betale for tømning og bortskaffelse

2. CYKELPARKERING

- Cykler skal parkeres i cykelstativer eller i cykelskure
- Cykler må ikke parkeres op ad huset, i plantebede, på græsplænen eller op ad skraldeskure
- Cykler må ikke låses fast til noget som helst, som fx tørrestativer, træer, bedhegn m.v.
- Større cykler som ladcykler, tandemcykler og budcykler, må ikke optage plads i cykelskurene. Der henvises til anviste ladcykelparkering
- Cykler må hverken opbevares i trappeopgangene eller i portrummene
- Cykler kan opbevares indendørs i kælderen under nr. 6
- To gange årligt opmærkes cykler og der gives en måneds varsel til at fjerne opmærkning, hvorefter tilbageværende opmærkede cykler bortskaffes. Bortskaffelsen sker på foreningens gårdage

3. MOTORKØRETØJER

- Motorkøretøjer må på intet tidspunkt parkeres eller opbevares i gården eller i portrummene

4. BARNEVOGNE & LIGN.

- Barnevogne, klapvogne, løbehjul el.lign. må ikke henstilles i opgangene, da disse er flugtveje i tilfælde af brand
- Barnevogne, klapvogne, løbehjul el. lign. kan opbevares indendørs i kælderen under nr. 6

5. FORTRAPPER OG BAGTRAPPER

- Det påhviler den enkelte beboer at renholde egen dørmåtte
- Beboere må ikke henstille ting og sager på reposerne på hverken for- eller bagtrappen
- Udsmykning må ske efter tilladelse fra bestyrelsen, og kun efter naboernes samtykke
- Der må ikke udsmykkes med brandfarlige materialer
- Udsmykning må ikke være til hinder for færdsel i opgangene
- Unødig støj og trampen er ikke tilladt og samtale skal foregå dæmpet
- Ejendommens gadedøre må ikke efterlades åbne eller ulåste
- Der må hverken smides affald eller reklamer i trappeopgangene
- Der må hverken ryges på hovedtrappen eller på køkkentrappen

6. PORTRUM

- Portene må aldrig efterlades åbne og ulåste
- Portene skal åbnes ved brug af portautomatikken og må ikke tvangsåbnes eller blokeres
- Der må ikke henstilles noget i portrummene. De tjener som flugtveje for brandvæsen og adgangsveje for renovation

7. VASKERI

- Alle beboere må benytte fællesvaskeriet
- Det er ikke tilladt at lade ikke-beboere anvende vaskeriet
- Det er brugerens pligt at sætte sig ind i og overholde regler og retningslinjer for reservation og brug af vaskeriet. Gældende regler er opslået på væggen i vaskeriet og findes på hjemmesiden <http://www.efhjerterdame.dk>
- Affaldssortering gælder også i vaskeriet (pap for sig, plastic for sig og fnug i skraldespanden)
- Det understreges, at fnugfilteret skal rengøres, før tumbleren tages i brug

8. RENOVATION/AFFALDSHÅNDTERING

- Ejendommen har obligatorisk affaldssortering i følgende kategorier:
 - **Papir** (*aviser, ugeblade, kuverter, rudekuverter, bøger, telefonbøger...*)
 - **Pap** (*papkasser UDEN flamingo, bølgepap, karton, IKKE pizzabakker...*)
 - **Hård plast** (*tomme plastflasker, plastdunke, legetøj i hård plast etc.*)
 - **Metal** (*skyllede konservesdåser, dåser u. pant, foliebakker, værktøj*)
 - **Elektronik** (*mobiler, opladere, husholdningsmaskiner, stereoanlæg*)
 - **Glas** (*vin- og spiritusflasker, fødevarer glas, drikkeglas og vaser, IKKE hærdet glas*)
Skruelåg og metallåg skal være fjernet
 - **Batterier** (*både almindelige og genopladelige batterier*)
 - **Dagrenovation** (*madaffald, kartoner, pizzabakker, bleer, flamingo etc.*)
- Containere må ikke overfyldes. Overskydende dagrenovation stilles i lukkede affaldssække
- Papkasser skal rives i mindre stykker
- Containere til hhv. glas og batterier findes udenfor skralderummet bag nr. 6 og 8
- Dagrenovation afhentes to gange ugentligt
- Storskrald, fx møbler, kufferter, cykler, juletræer mv. skal bortskaffes til Christiania eller Vermlandsgade genbrugsstationer og må IKKE henstilles i skralderummene eller i gården
- Foreningens renovation må ikke benyttes til bortskaffelse af erhvervsaffald. Dette gælder for både erhvervsdrivende med butiklokaler og for erhvervsdrivende på privatadresse

9. HÅNDVÆRKERE

- Kun foreningens tilknyttede VVS-installatør har adgang til at lukke for vandet og varmen
- Det anbefales at anvende foreningens tilknyttede håndværksfirmaer da de kender, og har adgang til huset. Opdateret information herom findes på foreningens hjemmeside <http://www.efhjerterdame.dk>

10. NØGLER

- Husnøgler udleveres hos bestyrelsesformanden
- Der må ikke foretages nøglekopiering, da dårlige kopier ødelægger låsene

11. VINDUER & ALTANDØRE

- Hver lejlighedsejer har individuel vedligeholdspligt for egne vinduer og altandøre
- I tilfælde af manglende vedligehold, kan bestyrelsen kræve, at ejere udbedrer skaderne eller udskifter vinduer og altandøre
- Følgende farver må som de eneste anvendes for respektive vinduer og døre:
 - *Vinduer mod gaden skal være malet hvide*
 - *Butiksdøre og butiksvinduespartier skal være malet københavnergrøn (RAL 6009)*
 - *Vinduer, døre og altandøre mod gården skal være malet københavnergrøn (RAL 6009)*
 - *5. sals vinduer og altandøre mod gården skal være malet hvide*
- Ved udskiftning af døre, altandøre og vinduer i ydermur, skal der anvendes mørtelfuge. Gummifuge er ikke tilladt. På gårdsiden skal anvendes indfarvet mørtel i farven BL35, med undtagelse af stueetagen hvor mørtelfugen males i den gule farve. På gadesiden males mørtelfugen i den beige farve, med undtagelse af stuen og førstesalen, hvor den behandles med den grønne kalkfarve
- Fra 1. januar 2016 skal alle nye vinduer mod gården laves med sprosser, på nær 5. sal

12. STØJ

- Støjende anvendelse af værktøjer må ske hverdage 7-15 og weekend/helligdage 10-15
- Brug af musikinstrumenter samt sang til gene for de øvrige beboere er ikke tilladt
- Musik må afspilles, i acceptabelt niveau, mellem 8-22, for lukkede døre og vinduer
- Fester må afholdes efter skriftlig orientering med uges varsel, i egen og naboopgange
- Ved fester og sammenkomster skal musik og højrøstet tale stoppes kl. 01
- Det påhviler den der holder fest at sørge for, at gæster ikke opholder sig i opgangene
- Støjende ophold på altaner er ikke tilladt
- Ved klager over støjgener skal den forårsagende part rette ind
- Der henstilles til almindelig pli og god opførsel ved beboelse i gammelt og meget lydt etagebyggeri:
 - *Tag de hårde sko af - de er meget generende for underboen*
 - *Træk ikke møbler henover gulvet - løft i stedet*
 - *Brug filtpuder under stole og andre møbler der flyttes ofte*
 - *Kast ikke ting på gulvet - sæt dem ned*
 - *Smæk ikke med dørene - luk dem*
 - *Læg evt. tæpper på gulvene, fx kelimtæpper*

13. GÅRDEN

- Alle beboere har ret til at benytte gården og dens fælles inventar
- Der skal tages hensyn til stuelejlighederne
- Der skal gives tilladelse fra bestyrelsen til at holde fest i gården
- Middage og ikke-støjende sammenkomster er tilladt
- Der må ikke spilles musik eller radio i gården
- Større selskaber skal rykke inden døre senest kl. 22
- Oprydning og genetablering af gården efter brug er påkrævet og må ikke udskydes
- Det er tilladt at anvende grill såfremt anvendelse ikke generer de øvrige beboere
- Brug af grill skal altid være overvåget af voksne og en grill må kun efterlades afkølet
- Brug af engangsgrill i gården er forbudt

14. HUSDYR

- Det er tilladt at holde husdyr
- Beboere må max. holde to husdyr (hund og/eller kat), dog ikke kamphunde eller krydsninger deraf
- Det er ejerens pligt at sørge for, at husdyr ikke forårsager støj- eller lugtgener
- Husdyr må ikke efterlade deres afføring i gården, på hovedtrappen eller på køkkentrappen
- Hunde der opholder sig i gården skal være i snor og under opsyn

15. VENTILATION

- Det er ikke tilladt at etablere ventilation igennem ydermur og tag uden byggetilladelse fra kommunen eller bestyrelsen
- Der må ikke etableres ventilation igennem ydermur eller tag til brug for emhætte
- Der må ikke monteres maskinelt ventilationsudstyr i.f.m. de fælles trækkanaler i badeværelset, hverken ventilator eller emhætte, da dette kan medføre lugt- og fugtgener i naboelighederne
- Beskrivelse af korrekt etablering af ventilation fås ved henvendelse til bestyrelsen

16. INTERNET

- Alle beboere har ret til at anvende den fælles internetadgang
- Det er ikke tilladt, at dele internetadgang med beboere i naboejendomme
- Det er den enkelte brugers eget ansvar, at overholde reglerne for brug af den fælles internetadgang. Disse findes på foreningens hjemmeside <http://www.efhjerterdame.dk>
- Ejerforeningen har vedligeholdelsespligt for netværksinstallationer i opgangen
- Lejlighedsejeren har vedligeholdelsespligt for netværksinstallationer i lejligheden

17. FACADE

- Det er ikke tilladt at montere noget på ejendommens gedefacade
- Ejendommens gårdfacade må kun anvendes i.f.m. regler for altan eller ved tilladelse fra bestyrelsen

18. ERHVERV

- Erhvervsdrivende med butik og salg af fødevarer, har pligt til at opstille udendørs skraldespand i åbningstiden, til brug for egne kunders affald. Skraldespand skal opbevares indendørs i lukketid
- Erhvervsdrivende med butik skal dagligt renholde fortovsareal foran butikslokaler for skrald
- Anvendelse af fortovsareal til skiltning må ikke være til gene for den offentlige færdsel
- Støjende ind- og udlæsning af varer, skal begrænses til tidsrummet 8-16
- Det er den erhvervsdrivendes ansvar at fjerne evt. graffiti fra vindues- og dørpartier, samt fra udvendig anvendt inventar, herunder kasser til aflevering af aviser, skilte, skraldespand m.v.
- Indgangs- og facadebelysning drives af ejerforeningen. Der må ikke anvendes andre lyskilder til facade-, indgangs- og skiltelamper, end dem der er udleveret af bestyrelsen
- Beplantning langs facade og fortov må ikke beskæres uden tilladelse fra bestyrelsen. Det er foreningens ansvar at vedligeholde beplantningen
- Der må ikke foretages installationer på foreningens facade uden tilladelse fra bestyrelsen og fra Københavns Kommune. Kopi af indhente tilladelser fra Københavns Kommune skal indleveres til bestyrelsen
- Foreningens facade, herunder butiksvinduespartier, skal overholde Københavns Kommunes regler herfor. Herunder regler for skiltning, reklame og facadeanvendelse:
 - *Butiksvinduer skal fremstå som udstillingsvinduer. De må ikke tilklæbes*
 - *Der må ikke flages med reklameflag opsat på facaden*
 - *Sikringsgitre skal placeres på indersiden af vinduer og døre, evt. bag vinduesudstilling*
 - *Markiser skal udformes i tråd med husets facadeopdeling og æstetik og må ikke indeholde reklame*
 - *Skiltning må ikke indeholde reklame, kun butikkens navn og evt. logo*
- I forbindelse med Byfornyelsesprojekt i 2015 og 2016 indtræder skærpede krav til facadens udtryk i gadebilledet
- Erhvervsdrivende med butikslokaler i ejerforeningen, har pligt til at overholde foreningens regler og retningslinjer for facade, herunder for markiser og skiltning. Disse findes på foreningens hjemmeside <http://www.efhjerterdame.dk>
- Ejendommens fælles ventilationskanaler må ikke anvendes til udsugning
- Det er ikke tilladt at installere udsugning gennem ydervæg eller døre/vinduer

19. RØR

- Ejerforeningen har vedligeholdspligt for 'lodretgående' rør
- Lejlighedsejere har vedligeholdspligt for 'vandretgående' rør
- Reglerne håndhæves i praksis således:
 - *Ejerforeningen har vedligeholdspligt for faldstammer og forgreningsstykker. Ejere har vedligeholdspligt for afløbsinstallationer tilsluttet faldstammerne*
 - *Ejerforeningen har vedligeholdspligt for vandforsyningsrør i kældre og bagtrappeopgange, frem til efter vandmålere. Ejere har vedligeholdspligt for egne rørinstallationer, efter vandmålere*
 - *Ejerforeningen har vedligeholdspligt for lodretgående varmerør igennem lejlighederne og vandrette rør i kældrene. Ejere har vedligeholdspligt for egne radiator- og rørinstallationer efter t-stykker*
 - *Ejerforeningen har vedligeholdspligt for lodretgående gasrør gennem lejlighederne og vandrette rør i kældrene. Ejere har vedligeholdelsespligt for egne gasinstallationer efter t-stykker*
- Det anbefales, ved radiatorudskiftning, at der monteres stophaner på frem- og retur-rør ved hver enkelt radiator, således at disse kan afmonteres uden at skulle tømme ejendommens centralvarmeanlæg for vand
- Det er den enkelte lejlighedsejers ansvar, at gøre foreningen opmærksom på behov for vedligehold i forbindelse med lodretgående fællesrør. Umiddelbar synlig tæring og lækage der, pga. manglende vedligehold og manglende henvendelse til bestyrelsen, resulter i skade på ejendommen, ligger den enkelte lejlighedsejer til last
- I forbindelse med vedligehold eller udskiftning af fællesrør, har lejlighedsejere pligt til at give foreningens håndværkere adgang til lejligheden, når dette kræves
- Hvis man som ejer har bygget inventar, skillevægge el. lign. omkring fællesrør, er det den enkelte lejlighedsejers ansvar, at genetablere disse installationer, såfremt foreningens håndværkere har været nødsaget til at fjerne dem for at få adgang til fællesrørene. Dette gælder ikke for gulve samt lofter i original højde

20. ALTANER

- Det er altanejerens pligt at renholde og vedligeholde altanen
- Brug af kulgrill er ikke tilladt pga. lugtgener og nedfalds- og brandfare
- Gasgrill er tilladt
- Støj og højrøstet tale på altanerne er ikke tilladt af hensyn til naboerne
- Der må ikke afspilles radio og musik på altanen og støjende apparater er ikke tilladt
- Fyrværkeri må ikke affyres fra altanen
- Der må ikke opbevares affald på altanen
- Der må ikke nedkastes noget fra altanerne
- Lysdekorationer må ikke blinke og må ikke være til gene for naboelighederne
- Tørrestativer på altanerne skal være flytbare og må kun være fremme under brug
- Løsøre på altaner der kan falde gennem rækværket, skal sikres
- Inventar på altaner skal holdes inden for rækværket
- Blomsterkasser må kun monteres på indersiden af rækværket
- Skader påført husets facade i forbindelse med brug af altanen, som ikke er generel slitage, påhviler det den enkelte altanejer at udbedre
- Installation af møbler, paraboler, markiser og lignende, på ydervæg eller tag, er ikke tilladt
- Der må ikke foretages ændringer på altanens konstruktion uden byggetilladelse
- Altanejere er pålagt et teknisk eftersyn hvert 5. år, som altanejere selv skal betale
- Tekniske eftersyn bliver foranstaltet af ejerforeningen