

Husorden for

EJERFORENINGEN SNORRESHUS

2020

Emne	Side
Administrator	2
Altaner	9
Affald, se <i>Skrald</i>	
Barnevogne, se <i>Kælderfaciliteter</i>	
Bestyrelsen	2
Bryggenet – TV, telefoni, internet	3
Cykel- og knallertparkering	6
Døre	9
Ejerforeningen	2
Festborde og stole	9
Festudvalg	2
Forsikringer	3
God skik og brug	3
Gården	4
Hoved- og køkkentrapper	6
Håndværkerliste	9
Indledning	2
Ituslåede ruder	8
Kælderfaciliteter	5
Lofts- og kælderrum	6
Navneskilte på dørtelefonerne	3
Nøgler	3
Opslagstavler	3
Radiatorer	8
Regler for renoveringsarbejder	7
Renovering/ombygn. af lejligheder	6
Skader på fælles ejendom	7
Skrald	5
Toilet	4
Tørrekældre, se <i>Kælderfaciliteter</i>	
Udlejning	9
Vandrør, faldstammer mv.	7
Varmt vand	8
Vaskeri	4
Vicevært	2
Vinduer	8
Værksted	6
VVS-arbejde, privat	8

Indledning

Bestyrelsen håber, at alle beboere i Snorreshus 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 Snorreshus. Bestyrelsen og foreningens administrator vil håndhæve disse regler og bestemmelser. Endvidere henvises til normalvedtægter for ejerlejligheder.

Husordenen kan ses på vores hjemmeside - www.snorreshus.dk, hvor der også findes en håndværkerliste.

Ejerforeningen

I Snorreshus har vi en lovbestemt ejerforening. Foreningens medlemmer består af samtlige ejere af en lejlighed i ejendommen. Som medlem af ejerforeningen har du naturligvis noget at skulle have sagt. Det kræver blot, at du møder op på den årlige generalforsamling.

Forslag til generalforsamlingen skal være bestyrelsen skriftligt i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen.

Til hjælp i det daglige arbejde benytter bestyrelsen sig for tiden af en administrator og en vicevært samt eventuelle arbejdsgrupper, f.eks. festudvalg og lignende.

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 1 formand og 3 medlemmer og 2 suppleanter. Aktuelle medlemmer, se www.snorreshus.dk. 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 aflevere dem enten i postkassen i porten i Snorresgade 4, eller sende en e-mail til bestyrelsen på e-mail adressen: bestyrelsen@snorreshus.dk.

Administrator

Vores administrator er:
ATZ administration I/S, Kongelysvej 11, 2820 Gentofte, tlf. 35551670.

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

Vicevært

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

Vores vicevært er: Peter Ulrik-Andersen
E-mail : vicevaert@snorreshus.dk
Tlf. 93 97 93 41

Desuden har viceværten en postkasse i porten, hvor der kan lægges meddelelser til ham.

Festudvalg

Hvert år på generalforsamlingen vælges et festudvalg. Udvalget arrangerer en årlig sommerfest og eventuelt andre aktiviteter for børn og voksne.

Forsikringer

Ejendommen er forsikret mod brand (ikke indbo), råd og svamp samt glasskader (herunder termoruder, dog ikke punkteringer). Den enkelte beboer anbefales derfor til at tegne en individuel indboforsikring.

God skik og brug i ejendommen

Altankasser må kun opsættes på indersiden af altanen på grund af nedfaldsrisikoen.

Kæledyr må ikke være til gene for de øvrige beboere, det være sig med støj, smuds m.v.

Al fodring af duer, andre fugle, katte, rotter mv. i/på /fra gården, altaner og vinduer er strengt forbudt. Fodring af fugle og dyr får det dem til at holde til i gården, hvilket medfører udgifter og evt. sundhedsmæssige problemer. Det er dyrt for os at rense gården for dyrenes efterladenskaber og endnu dyrere med de skader, der kan opstå på bygningen.

Musikanlæg, musikinstrumenter, fjernsyn m.v. skal benyttes med hensyn til naboerne.

Før kl. 8 og efter kl. 22.00 skal der dæmpes så meget ned, at det ikke er til gene for andre beboere, og således, at natteroen tilgodeses.

Festafholdelse er underlagt de samme regler som musikanlæg m.m.

Det vil være hensynsfuldt, at en fest eller lignende varsles i god tid ved opslag på opslags-tavlen i opgangen, men varslingen medfører ikke, at husordenens bestemmelser ikke gælder for det varslede arrangement.

Man bør altid begrænse eventuel støj gennem åbne gårdvinduer mest muligt og lukke dem, hvis man holder fest eller foretager gulvafhøvling.

Rygning må ikke finde sted på trapper og andre indendørs fællesarealer.

Nøgler

Til alle gade- og køkkendøre, indgangsdøre til lofter, fælles kælderrum samt porten er der en fælles nøgle. Denne nøgle fås ved henvendelse til viceværten. Hvis der er behov for ekstra fællesnøgler, skal man henvende sig til viceværten og ikke selv få lavet billige nøgler, der ofte knækker i låsen med store udgifter til følge.

Navneskilte på dørtelefonerne og postkasserne

Ved indflytning og navneændring skal du oplyse navn og adresse til viceværten, der så sørger for, at dit navn kommer på dørtelefonen og postkasserne. Der opkræves et gebyr på 500 kr. Evt. fornyelse af navneskiltene koster 300 kr.

Opslagstavler

I hver opgang findes en opslagstavle med informationer fra bestyrelsen og viceværten.

Du kan selv benytte opslagstavlen, hvis du har noget på hjerte, f. eks. at du holder fest, eller har noget til salg eller har oplysninger af almen interesse. Der må ikke opsættes firmareklamer.

Bryggenet – TV, telefoni og internet

I alle lejligheder er der Bryggenetstik. Alle kabler ude fra køkkentrappen og de tilhørende stikdåser er ejendommens ejendom, og de må ikke fjernes eller ombygges.

Oplysninger om tjenesterne kan ses på www.bryggenet.dk. Tilmelding til Bryggenet sker ved henvendelse til Bolignet, tlf. 70 27 70 67.

TV

Ejendommens fællesantenneanlæg er tilsluttet Bryggenet.

Telefoni/internet

Tilslutning til Bryggenet med telefoni/internet er muligt (IP-telefoni).

Gården

Vores gård blev renoveret med det formål, at det skal være et godt sted at opholde sig. Der skal være plads til både børn og voksne. Der er sørget for legeplads til de mindre børn, men der er ikke plads til, at der bliver spillet fodbold, vildt boldspil og lignende.

Når dine børn har brugt legetøj i gården, forventes det at legetøjet samles sammen, eventuelt i sandkassen, så det ikke er til gene for den øvrige færdsel.

Kæledyr må kun medbringes i gården, når de er i snor, og de må ikke komme i nærheden af sandkassen.

Det er ikke tilladt at benytte grill i gården eller på altaner. Dette skyldes, at osen kan være til gene for de øvrige beboere.

Der kan tørres tøj i gården. Pladsen er begrænset, derfor skal du fjerne tøjet, så snart det er tørt, for at andre kan komme til. Der er tørrekælder under Snorregade 2-4 og tørretumblere i fællesvaskeriet. Private tørrestativer må kun benyttes på den eksisterende tørreplads.

Vaskeri

Vi har et fællesvaskeri, som kan benyttes i tidsrummet kl. 06 - 22. I vaskeriet bruges vaskekort og forbruget afregnes sammen med fællesudgifterne. Vaskekort bestilles hos viceværtten og er med i indflytningspakken. Fornyelse af bortkomne vaskekort koster 350 kr. Nedslidte vaskekort ombyttes gratis.

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 - så andre kan bruge den. (det gøres modsat, som når vasketid bestilles).

Vær med til at holde vaskeriet pænt. Gør det behageligt for andre - sørg for at rydde op efter dig selv. Der er kost og fejebakke, som alle er meget velkomne til at bruge, mens de venter på, at maskinerne bliver færdige. Tøm tørretumblerens fnugfilter.

Toilet i gården

Toilettet i vaskeriet bedes efterladt i samme stand, som du forventer at finde det i.

Det koster at få rensed kværnen i toilettet, hver gang bind eller tamponer smides i. De skal i sanitetsposen til venstre for toilettet.

Skrald

Skralderummet i skuret i gården

I rummet til almindeligt affald og bioaffald findes der containere. Containerne må ikke overfyldes, idet låget skal kunne lukkes. Hvis de forreste containere er fyldte så brug de bagerste (de er som regel tomme). Åbne skraldecontainere lugter og tiltrækker rotter!

Miljøfarligt affald stilles ovenpå kemikalieskabet i skralderummet.

Storskrald

Det andet rum i skuret i gården er til storskrald, dvs. juletræer, tæpper, møbler mv., altså ting der ikke kan være i en affaldscontainer. Der må IKKE stilles byggeaffald (fx gipsplader, muraffald, metalrigler, rockwool, toiletter m.v.) i storskraldsrummet.

Hvis man har store mængder storskrald, skal viceværten kontaktes i god tid, så han eventuelt kan bestille en særlig container.

Porten

I papcontainerne i porten lægges **rent sammenfoldet** pap – dvs. ingen pizzabakker, mælkekartoner eller plastik.

I papircontainere lægges aviser og blade.

I porten står også containere til elektronik, metal, plastic og batterier.

Glas

Alt glasaffald puttes i glascontaineren på hjørnet af Snorresgade og Gunløgsgade.

Kælderfaciliteter

I kælderen findes følgende fællesrum: Tørre-, barnevogns- og cykelkældre samt vaskeri. Til alle disse rum benyttes samme nøgle som til køkkentrapperne og gadedørene. Henstilling af effekter på gangarealer i kældre er ulovligt ifølge brandvedtægterne.

Tørrekældre

Tørrekælder findes bag cykelkælderen under Snorresgade 2-4 med indgang fra hver side af cykelkælderen.

Af hensyn til den begrænsede tørreplads og muligheder for at holde rent, skal tøjet fjernes, så snart det er tørt.

Der er desuden et tørrestativ i gården.

Barnevognskælder

Barnevognskælderen findes i gården under Islands Brygge 31, til højre for køkkentrappen.

Det er selvfølgelig her barnevogne skal stilles og **absolut ikke** i vores opgange, porten eller gården! Henstilling af effekter på trappeopgange er ulovligt ifølge brandvedtægterne.

Henstillede effekter på ejendommens fællesarealer vil blive fjernet for ejerens regning.

Cykelkældre

I de øvrige tre kældre er der cykelkældre. Se nedenstående afsnit ”Cykel- og knallertparke-ring”.

Værksted

Værkstedskælderen ligger under Snorresgade 6 med indgang fra gården. Se værkstedreglerne på hjemmesiden og i værkstedet.

Cykel- og knallertparkering

Cykler kan stilles i **cykelkældrene** eller på gaden og **ikke** i gården, porten eller opgangene. Christianicykler og trehjulede (handicap) cykler må kun stilles i gården under halvtagene. Motorcykler, elcykler og knallerter må **ikke** henstilles i gården. På flere af husets yderfacader er monteret kraftige øskner, som cykler kan låses fast til. Cykler stillet i gården vil blive aflåst med hængelås.

Hoved- og køkkentrapper

Cykler og barnevogne mv. må **ikke** stilles i opgangene, men *skal* stilles i de kældre, der er beregnet dertil.

På grund af brandfare og kravet om åbne flugtveje ved brand må hverken hoved- eller køkkentrapperne bruges som oplagsplads, ligesom affald ikke må stilles på trappen. Henstilling af effekter på trappeopgange er ulovligt ifølge brandvedtægterne. Henstillede effekter vil blive fjernet for ejerens regning.

Det er forbudt at montere effekter af nogen art (udover et dørschild) på ydersiden af dørene. For at holde opgangene pæne skal man selv sørge for at rengøre sin dørmåtte, undlade at efterlade noget på trappen og rengøre trappen, hvis man har "svinet" fx i forbindelse med renovering af sin lejlighed.

Jvf. "Regler gældende for renoveringsarbejder i lejligheder"

Lofts- og kælderrum

Der hører et loftsrum til hver lejlighed. Når du flytter ind, bør du forhøre dig hos sælger om, hvilket rum, der hører til din lejlighed. Loftsrummene skal være påført et skilt med sal og side. Ved fraflytning skal loftsrummet være ryddet for alle effekter og aflåst, så køber overtager nøglen til et tomt, afmærket loftsrum. Uafmærkede tomme loftsrum vil blive aflåst af viceværten med en rød hængelås.

Henstilling af effekter på gangarealer på lofter er ulovligt ifølge brandvedtægterne. Henstillede effekter vil blive fjernet for ejerens regning.

Ejerforeningen udlejer ekstra kælder- og loftsrum til beboerne. Prisen er pt. 200 kr. pr. m² pr. år. Kontakt viceværten, hvis du ønsker at blive skrevet på ventelisten.

Renovering/ombygning af lejligheder

Ingen ombygning, modernisering eller renovering må igangsættes eller finde sted uden bygningsmyndighedernes og bestyrelsens skriftlige godkendelse.

Såfremt der ved ombygning/renovering gribes ind i fælles installationer, f.eks. vand- varme- el – gas – og afløbsinstallationer eller nedrivning/flytning af bærende vægge o.lign., herunder ønske om opførelse af ny altan skal bestyrelsen ligeledes altid kontaktes inden arbejdet påbegyndes.

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 for godkendelse. Herefter skal ansøgning fremsendes til Københavns Kommunes Byg og Miljø 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.

Bestyrelsen behandler modtagne ansøgninger på førstkommende bestyrelsesmøde. Møderne afholdes normalt primo måneden. Bestyrelsens svar på ansøgningen kan forventes medio måneden efter ansøgningen er modtaget.

Regler gældende for reoveringsarbejder i lejligheder

I forbindelse med reoveringsarbejder i lejlighederne i Snorreshus, gælder følgende:

- Der må ikke henstilles byggematerialer eller affald på trapperne.
- Der må ikke arbejdes med åben dør mod for- eller bagtrappe.
- Der må ikke arbejdes med åbne vinduer ved støjende arbejde, som f.eks. gulvafhøvling. Al støjende adfærd skal stoppe senest kl. 20.
- Trappen skal rengøres de dage, hvor arbejdet med reovering forårsager tilsvining af trappen.
- Ved afbrydelse af forsyningslinier, der berører øvrige beboere, skal dette varsles med rimelig frist, og viceværten skal adviseres mindst 1 dag i forvejen.
- Hvis arbejdet kan forårsage lakskeader på trappe eller afsatser, skal der etableres afdækning.
- Se også regler vedr. byggeaffald under Skrald.

Ved tilsvining af trappeløbet, vil beboeren blive adviseret om at rengøre trappen inden 24 timer. Overholdes denne frist ikke, forbeholder ejendommen sig ret til at rekvirere rengøring af trappen fra et eksternt firma, og denne rengøring vil blive foretaget for beboerens regning.

Skader på fælles ejendom

Ejeren af en lejlighed er til enhver tid ansvarlig for af skader forvoldt på trappeopgange samt øvrig fælles ejendom i forbindelse med flytninger, reoveringer o.lign. Dette uagtet hvem (også håndværkere), der i forbindelse med aktiviteten har forvoldt skaden. Omkostninger til udbedring af skader vil blive opkrævet sammen med fællesudgifterne.

Ejeren af en lejlighed hæfter for alle forpligtelser og gæld overfor ejerforeningen på den pågældende ejerlejlighed, herunder evt. erstatningskrav ved flytning m.v. også selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejeres periode, jf. vedtægterne.

Potentielle købere kan kræve at ejendomsmægler på en given lejlighed kontakter viceværten og rekvirerer status på eventuelle forpligtelser i forbindelse med lejligheden.

Vandrør, faldstammer mv.

Det er alene ejerens ansvar, at dennes lejlighed, generelt, er i en sådan stand, at der ikke på nogen måde kan opstå gener eller ulemper for ejendommen og/eller de øvrige beboere.

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 badeværelsesafløb, som forløber under loftet hos "underboen".

Alle fællesinstallationer - lodrette rør og faldstammer - skal være frit tilgængelige i forbindelse med evt. udskiftning eller reparation. Udskiftning og reparation af disse må kun udføres af ejendommens faste VVS-installatør.

ADVISERINGSPLIGT

Hvis ejeren/lejereren konstaterer, at der er skader eller risiko for sådanne på installationer, som ejendommen har ansvaret for, har ejeren/lejereren pligt til straks at kontakte husets vicevært.

Vand er blevet meget dyrt og bliver endnu dyrere med nye miljøafgifter mv. For at holde udgifterne nede, er du ansvarlig for, at vandet ikke løber, at 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!

VVS-arbejde, privat bestilt og udført

På generalforsamlingen er det blevet vedtaget, at alt VVS-arbejde i den enkelte lejlighed skal anmeldes til, og efterfølgende synes af ejerforeningens vicevært og/eller faste VVS-installatør. Dette er bl.a. for at undgå nedennævnte "kortslutninger", som medfører lunkent vand i andre lejligheder.

Generalforsamlingen har også besluttet, at bestyrelsen kan gennemføre den nødvendige kontrol af VVS-installationerne i den enkelte lejlighed.

Varmt vand

Der må ikke monteres trykknafbrydere ("vandsparere") på bruseslanger, da det medfører "kortslutning" mellem det kolde og det varme vand. "Kortslutninger" kan også skyldes defekte termostatblandingsbatterier, defekte ét-grebs-blandingsbatterier samt "ulovligt" monterede vaskemaskiner. Hvis du er i tvivl om dine VVS-installationer, kan du kontakte viceværten, som så vil se nærmere på dem.

Radiatorer

Den enkelte ejer har selv ansvaret for udgifter til radiatorer, ventiler, termostater mv., idet det alene er de lodrette, gennemgående rør, der er ejerforeningens ansvar. Udskiftning af radiatorer skal meddeles viceværten af hensyn til varmeregnskabet og påsætning af måler. Alle nye tilslutninger til radiator-/varmeforsyningsnettet skal ansøges og godkendes af bestyrelsen før arbejdet påbegyndes, og efterfølgende synes af ejendommens vicevært og/eller faste VVS-installatør.

Vandbåren gulvvarme er ikke tilladt.

Vinduer

Udskiftning

Vinduer og altandøre i ejendommen er et fælles anliggende. Såfremt en ejer ønsker at udskifte vinduer/altandøre i lejligheden for egen regning, skal de opfylde kravene i kravspecifikationen, der findes på hjemmesiden. (Havnsø Vinduer kan levere disse)

Maling

Ejendommen står for udvendig vedligeholdelse og maling af vinduer og døre.

Ituslåede/punkterede ruder

Termoruder er ejerens eget ansvar. Hvis en almindelig rude går i stykker, skal du henvende dig til viceværten.

Døre

Entré- og køkkendøre

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

På generalforsamlingen er det blevet vedtaget, at navneskilte på entrédørene skal være tydelige og af hårdt materiale. Derfor må der ikke opsættes navneskilte, der ser sjuskede ud (f. eks. papirlapper), da vi gerne vil have, at vores opgange ser pæne ud.

Yderdøre/sikkerhed

Alle udvendige døre holdes lukkede/låste. På grund af indbrudsrisiko, rotter m.m. må de ikke holdes åbne med f.eks. dørmåtter, kiler m.v. Dette gælder også kælderdørene.

Desværre er det ikke alle yderdøre og porte i ejendommen, som altid lukker automatisk – specielt i fugtigt og blæsende vejr. Det henstilles derfor, at man altid sikrer, at døren er forvarligt lukket og låst efter passage.

Enhver, der lukker personer ind i opgangene bør sikre sig, at vedkommende har legitimt ærinde i ejendommen.

Indvendige døre

Hvis du kasserer dine gamle fyldingsdøre 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 fyldingsdør til deres lejlighed.

Altaner

Hvis man ønsker at etablere en ny altan, skal man sende en individuel ansøgning til bestyrelsen. Kontakt viceværten for yderligere oplysninger.

Håndværkerliste

Fortegnelse over de håndværkere, som vi benytter mest muligt i ejerforeningen findes på vores hjemmeside - www.snorreshus.dk.

Beboerne kan naturligvis benytte deres egne håndværkere til opgaver, der ikke vedrører ejerforeningen.

Festborde og stole

Foreningen har ca. 10 kantineborde og ca. 32 stofbetrukne stole samt 4 langborde til bl.a. gårdfester. De kan lånes til private fester i ejendommen. Reservation sker ved henvendelse til viceværten. Man skal selv hente og aflevere de lånte ting efter aftale med viceværten.

Udlejning

1. En ejer kan udleje sin lejlighed i en kortere periode.
2. Udlejningen må ikke have erhvervs-/hotellignende karakter eller omfang.
3. Ifølge Normalvedtægtens § 16 gælder følgende regel:
'Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.'
4. Det er ejerens ansvar at informere evt. lejere om Snorreshus' husorden, især hvad angår støjende adfærd og affaldshåndtering m.v.