

Husorden

Bestyrelsen, E/F Bremergården, 2005

Overtrædelser af nærværende husorden sanktioneres over for ejerlejlighedsejerne efter bestemmelser i foreningens vedtægter.

Almindelig vedligeholdelse, fejl og mangler.

Beboerne skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller mangel ved de i lejligheden værende indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand eller varme til ejendommens varmemester.

Kontakt venligst varmemesteren i kontortiden eller indtal besked på telefonsvareren.

Hjælp i tilfælde af akutte skader uden for alm. arbejdstid, så kontakt venligst et bestyrelsesmedlem.

Generelt.

Ønske om ændring af navnetavler i opgangene fremsættes over for varmemesteren i den alm. kontortid.

Hvis en håndværker skal bruge din nøgle, kan du deponere en nøgle på ejendomskontoret, hvor den opbevares i et brandsikret pengeskab.

Nøglen bliver registreret både ved indlevering og udlevering, håndværkerens navn samt tlf. nr registreres.

Cykler, legevogne, fodtøj, spande, kasser eller andre effekter.

Må ikke anbringes på trapper eller kældergange.

Brug af el til andet end belysning er ikke tilladt i garagerne.

Hærværk.

Det er forbudt at tegne eller male på ejendommens opgange og murværk eller i øvrigt beskadige ejendommen eller dens inventar.

Den eller de der udøver denne form for hærværk vil blive pålagt at betale for afrensning, reparationer samt oprydning.

Hærværk i forbindelse med indbrud, graffiti m.m. skal meldes til Station Amager, Hørhusvej 7 personligt. Ejerforeningen kan være behjælpelig med foto.

Ekstraordinær tilsmudsning af trapper eller opgange skal omgående afhjælpes af beboeren, der gør sig skyldig heri, idet rengøring i modsat fald vil blive foretaget for de pågældende beboers regning. Rengøring under og omkring dørmåtter ud for egen hoveddør påhviler den enkelte beboer.

Dørene til kældrene skal holdes lukkede og aflåst, så uvedkommende ikke kan få adgang.

Beboerne, som har lejlighed, hvortil der hører have, er forpligtet til selv at holde denne.

Hækken skal klippes 2 gange årligt. Første gang inden Sankt Hans og anden gang inden 1. september.

Opslag om dette vil blive opsat i alle opgange.

Biler, Cykler, Knallerter, MC og Brandvej

Cykler må kun henstilles de steder, hvor der er cykelstativer. Anbringelse andetsteds berettiger bestyrelsen til at foranledige cykler fjernet uden ansvar.

Barnevogne, cykeltrailer og lignende må kun henstilles i kælder efter aftale med varmemester.

Der er en årlig cykelindsamling. Indsamlingen er pt. 1. september. Er du væk fra lejligheden omkring denne dato bedes du meddele dette til varmemesteren.

MC og Knallerter må kun henstilles på den dertil indrettede plads ved affaldspavillonen.

Parkering af biler i gården er ikke tilladt.

Vær opmærksom på, at det er en brandvej, hvorfor der til hver en tid skal være fri passage.

Overtrædelse vil medføre politianmeldelse i medfør af mark- og vejfredsloven.

Midlertidig parkeringstilladelse kan indhentes på ejendomskontoret i de faste kontortider.

Undgå at ødsle med vandet, køretøjer må ikke vaskes med vand fra slange.

Brandvejen må dog undtagelsesvis benyttes af flyttevogne ved ud- og indflytning samt af private biler ved til- og frakørsel med byggematerialer, mere omfattende bohøve og lignende. Der må dog ikke parkeres længerevarende på brandvejen, og køretøjer skal kunne fjernes med 5 minutters varsel i tilfælde af brandalarm.

Luftning af hunde og katte

Det er tilladt at holde husdyr i Bremergården, når dette sker uden gene for ejendommens øvrige beboere.

Hunde og katte skal føres i line på ejendommens område inklusive ved færden i kælderarealet.

Katte må ikke færdes frit på ejendommens område.

Sker der et "uheld" på vejen ud til eller hjem fra luftturen er det hundeejerens og kattedejerens pligt at fjerne dette straks.

Der er opsat skraldespande og poseholder ved gavlene i Bremensgade 7 og 45. Poserne er gratis og brug venligst disse.

Dyrenes efterladenskaber er et stort problem, og bestyrelsen kan blive tvunget til at tage den enkelte ejers husdyrhold op til revision.

Vis hensyn og undgå at lufte hundene på ejendommens grønne områder, bede, stenbedet i Eliasgade, flisbedet på hjørnet af Bremensgade og Jenagade.

Forhaver og altaner må ikke benyttes til luftning af hunde.

Fodring

Udlægning af foder til f.eks. vildkatte og duer er strengt forbudt på hele ejendommens område. Fodring tiltrækker også rotter og ræve.

Centralvarme

Der vil være lukket for centralvarmen i perioden 1/6 til 1/9. Der tages dog forbehold for omskiftninger i vejret.

Aflæsning af varmemålere sker 1 gang om året, og det er i starten af januar måned.

Aflæsningsmetoden bestemmes af bestyrelsen og den har besluttet at aflæsningen sker i dagtimerne af varmemesteren.

Flere har ønsket denne hjælp og derfor er denne beslutning truffet. Der vil blive sat opslag om vedr.

dato og tidspunkt i opgangene.

En service Ejerforeningen gerne yder til alle.

Støj

Tænk på dine naboer når du høre, ser TV eller benytter andet støjende materiel.

Hvis der spilles høj musik skal vinduer og døre holdes lukket.

Større fester skal annonceres over for de omkringboende. Husk både at ophænge opslag i din egen opgang og i den opgang du har væg op i mod.

Ved færdsel med motorkøretøjer i gården, skal dette ske uden unødvendig støj. Vi skal være her alle sammen.

Brug af boremaskiner og andet støjende materiel er tilladt i tidsrummet mellem kl. 07:00 – 20:00 på hverdage og mellem kl. 08:00 – 20:00 i weekender.

Private vaskemaskiner og tørretumblere må benyttes i tidsrummet mellem kl. 07:00 – 22:00.

Børn og leg

Leg på legepladsen er ikke tilladt efter kl. 22:00.

Alt boldspil skal foregå på legepladsen, både af hensyn til de øvrige beboere og børnenes egen sikkerhed.

Forældrene drages til ansvar for børnenes færden på flg. områder:

Børnene må ikke klatrer op på garagetagene, i træerne, på det lille skur i Rosenhaven, på affaldscontainerne og på affaldspavillonen.

Endvidere er det ikke tilladt, at børn færdes alene i kældrene eller i affaldspavillonen.

Oprydning, reparationer, rengøring vil blive udført på forældrenes regning.

Grilning

Er kun tilladt på legepladsen.

Grilningen skal være under opsyn af hensyn til børnenes sikkerhed.

Der skal ryddes op efter brug af både mad, kul, engangsgrill og eventuelle brugte parasoller.

Det er ikke tilladt at grille på altaner, i Rosenhaven eller i forhaverne.

Flagning

Der flages på alle officielle flagdage.

Ønskes flagning på høje rundinger af fødselsdage eller andre mærkedage, f.eks. være på sølvbryllupsdage eller guldbryllupsdage m.m.. kontaktes ejendomskontoret i de faste kontortider.

Vedligeholdelse

I det følgende afsnit har vi samlet generelle beskrivelser omkring hvilke dele af vedligeholdelsen forestår hhv. beboeren og ejerforeningen.

Dog gælder vedligeholdelse i de udlejede lejligheder efter udlejers gældende kontrakt med lejer.

Vedligeholdelse, andre regler i lejligheder, der henvises til ejerforeningens vedtægter § 16, 1. afsnit.

Undgå at ødsle med vandet.

De enkelte beboere har pligt til at sørge for at dryppende vandhaner/cisterner bliver repareret. Sidstnævnte kan ske ved henvendelse til varmemester.

Vedr. udskiftning af sanitet, armaturer m.v.

Nedenstående skal søge at belyse forholdene omkring betalingsspørgsmålene ved diverse reparationer i lejlighederne.

Lejlighed:

Vand- og gashaner, pakninger

Vand- og gashaner, udskiftning

Cisterner, udskiftning – toiletter med vakuum ventil må kun monteres

Afgangsrør for sanitet, inkl. stopventil. Rep./udskift/rens

Vandlåse og afløb til grenrør på hovedstammeen. Rep./udskift

Faldstammer, vandret, rens

Fællesudgift:

Rep. af pakninger, topstk. på blandingsbatterier og på toiletter, svømmeventiler, bundventiler

Stikledninger, rep./udskift/rens

Vinduer, rep./udskift

Faldstammer, lodret, rens

Radiatorer, rep./udskift

Radiatorventiler, rep./udskift

VVS & EL

Alle reparationer på ejendommens installationer skal foretages af ejendommens faste håndværkere eller af autoriserede håndværkere.

Hvis ikke de faste håndværkere bruges, skal arbejdet efterfølgende godkendes af en repræsentant for ejendommen.

Ved VVS-reparationer, der nødvendiggør lukning af vandet, vil dette fortrinsvis ske om torsdagen mellem kl. 9.00 og kl. 15.30, dog ved nærmere opslag i opgangene.

Ved vandlukning af under 2 timers varighed vil dette ske mellem 10 og 12 uden opslag.

Ved større vedligeholdelses arbejde / forandringer til bolig

Som nyt bad eller ændring i bærende vægge skal der søges om tilladelse hos bestyrelsen.

Der skal foreligge en arbejdsbeskrivelse med alle faser i arbejdet samt oplysning om, håndværker/firma navn og telefonnummer.

Bestyrelsen skal kunne vurdere om arbejdet bliver lovligt udført. Dette kan dog undlades ved brug af ejendommens faste håndværkere.

Forsikring

Bremergården er forsikret mod de fleste skader på fællesgods.

Nedenfor kan beboere se i hvilke tilfælde de kan henvende sig til bestyrelsen eller varmemester når der er opstået en skade.

Glasskader

Ejendommens police omfatter glasskader.

Forsikringsselskabet dækker almindelig glas inkl. termoglas. Glarmester og skadesanmeldelse kan rekvireres hos varmemesteren.

Indbrud

Ejendommens police omfatter udbedring af hoveddøre med tilhørende karme.

Låsetøj og midlertidig afdækning skal dækkes af Deres private indboforsikring.

Såfremt indbruddet konstateres i dagtimerne kontaktes varmemesteren som via forsikringsselskabet foranlediger skaden udbedret.

Skaden skal anmeldes til Politiet, rapport heraf fremsendes til administrator for ejerforeningen tillige med den udfyldte skadesanmeldelse.

Andre bygningskader (vand – stormskader m.v.)

Kun ved uopsættelige reparationer f.eks. sprængt vandrør, rekvirerer skadelidte/skadesanmelder håndværker til udbedring af skaden.

Eventuelle følgeskader må naturligvis ikke udbedres før taksator har besigtiget skaden.

I andre tilfælde anmeldes skaden til varmemesteren. Forinden videre foretages afventes forsikringsselskabets besigtigelse af skaden.

I alle tilfælde kontaktes varmemesteren straks og skadesanmeldelse rekvireres.

Når skadesanmeldelse udfyldes, bedes De venligst oplyse korrekt navn, adresse samt evt. telefonnummer, således at forsikringsselskabets taksator kan kontakte dem hurtigst muligt.

Det henstilles, at beboerne anvender Bremergårdens faste blikkenslager, hvis telefonnummer står på døren til ejendomskontoret.

Det oplyses ligeså på varmemesterens telefonsvarer, hvor nummeret er 3296 1948.

Haver og altaner

Haver og altaner er fællesarealer, hvortil knytter sig følgende regler for brugerne i de tilliggende lejligheder:

Haver og altaner må ikke benyttes som ekstra pulterrum, kosteskab eller affaldsdepot.

Murene må, ifølge vedtægter og husorden ikke bemales. Hvor dette allerede er sket, må malingen ikke friskes op.

Altankasser og potteplanter skal være forsvarligt anbragt, så de ikke udgør en fare for andre beboere, f.eks. i kraftigt blæsevejr.

Vanding skal foretages uden gene for underboere.

Der må ikke opsættes markiser.

Diskrete udendørslamper er tilladt såfremt de er lovligt opsat og ikke generer de omkringboende.

Opsætning af skæmmende ting, som f.eks. skabe o.l. er ikke tilladt.

Parabolantenner opsættes så de ikke skæmmer ejerforeningens område visuelt. Tal evt. med varmemesteren.

Tørring af vasketøj er kun tilladt, når tørrestativ danner niveau med hækkens højde og altanens højde.

Brugerne af de små haver er forpligtet til at holde disse, herunder til at klippe hækken to gange årligt.

Husk oprydning af afklippede hæk.

Bliver hækken ikke klippet sørger ejerforeningen for, at den bliver klippet på beboerens regning.

Hækken må ikke erstattes af hegn eller stakit. Ejerforeningen erstatter udgåede eller manglende planter. Gelænder må ikke nedtages.

Af hensyn til de omkringboende er alle beboere forpligtet til at forhindre duer og andre fugle i at bygge rede samt fjerne disses efterladenskaber.

Sker dette ikke forbeholder bestyrelsen sig ret til at lade de pågældende altaner overdække med net.

Spiraler kan monteres på gelænder og disse udleveres gratis på ejendomskontoret.

Det er ikke tilladt at bruge grill i haver og på altaner.

Beboere, der ønsker at grille, kan gøre dette ved legepladsen.

Grillen skal dog være under opsyn af hensyn til børnenes sikkerhed. Der skal ryddes op efter brug af både mad, kul og engangsgrill.

Det er ikke tilladt at luften sengetøj og tæpper ud over altanen.

Tæppebankestativ forefindes ved legepladsen.

Affald & Affaldssortering

Affaldsskakterne

Er kun til indpakket **KØKKENAFFALD**.

Bemærk, at aviser, ugeblade, pap, pizza-bakker, sovs, uindpakket køkkenaffald, kattegrus, glas og andre skarpe genstande **ALDRIG** må kommes i skakten.

Køkkenaffald **SKAL** lægges i en plasticpose, som skal lukkes inden den smides i skakten.

Der udleveres 3 ruller affaldsposer pr. kvartal på ejendomskontoret i de faste kontortider.

Husk at lukke lågen efter brug.

Ved misbrug af skakter forbeholder bestyrelsen sig ret til at foranledige disse lukket.

Lukning af skakt betyder, at en hel opgang ikke kan bruge skakten.

Ved tilstopning af affaldsskakter kontaktes varmemesteren.

Det er ikke tilladt at færdes i skaktrummene i kælderen.

Affaldssortering

Affald må ikke henstilles i skaktrummene i kælderen.

Aviser og ugeblade **SKAL** deponeres i de opstillede papir-genbrug bølter ved gavlen i Bremensgade 45.

El-skrot skal lægges på de 2 hylder. Køleskabe/vaskemaskiner stilles ved siden af hvor de 2 bølter kan fjernes.

Pap og karton deponeres bølter som findes i indhegnet areal ved MC/knallertparkering.

Husk at sprætte papkasser op / mase dem flade, inden de kommes i containerne. (få fylder de mindre og der er plads til flere).

Glas, flasker og lign. skal deponeres i de opstillede glascontainere som findes bag Rosenhaven og ved Super Brugsen.

Tøj der kan genbruges kan deponeres i røde-kors containerne ved Superbrugsen.

Byggeaffald må ikke smides eller sættes i storskraldsrummet. Sker dette vil R98 tage ekstra betaling for dette.

Byggeaffald er murepuds, træ fra vægge og gulve m.v., nedtagne fliser og klinker m.v.

Bestyrelsen henviser til genbrugsstationen, Herjedalsgade, 2300 Kbh. S. Åbningstider: mandag – fredag fra 14:00 – 18:00 samt lørdage, søndage, og helligdage fra 10:00 – 17:00.

Større ting, så som møbler, tæpper, lamper m.v. **SKAL** sættes ind storskraldsrummet. Døren kan åbnes med kældernøglen. Husk at lukke døren efter brug.

Kattegrus **SKAL** lægges i en pose, som lukkes, hvorefter den smides i skraldebølter i affaldssorteringen.

Farligt affald kan afleveres på ejendomskontoret i åbningstiderne eller det kan stilles oven på stålskabet i affaldssorteringen.

Kælderrum

Til hver lejlighed findes et lille kælderrum (samme nummer som lejlighedsnummer).

Beboerne kan lade sig skrive på ventelisten til et stort kælderrum. Ventelisten findes på opslagstavlen ved ejendomskontoret.

Lejemål af kælderrum ophører ved salg af ejerlejligheder eller fraflytning af udlejede lejligheder.

Udlejede kælderrum skal opsiges med 3 måneders varsel. Ejendomskontoret skal altid have en nøgle til de udlejede kælderrum.

Bestyrelsesmøder

Der afholdes bestyrelsesmøder ca. 1 gang om måneden.

Forslag eller spørgsmål kan lægges i ejendomskontorets postkasse att: bestyrelsen. Så vil bestyrelsen behandle henvendelsen på førstkommende møde.

Referater fra bestyrelsesmøder opsættes på opslagstavlen ved ejendomskontoret.

Alle kan deltage ved bestyrelsesmøder, dog undtaget når der diskuteres personsager.

Varmemester

Varmemesterens kontortider er opslået på døren til ejendomskontoret (kælderen i nr. 7.)

Ejendommen har 2 ansatte, en varmemester på fuld tid og en gårdmand på ½ tid (20 timer).

Både varmemester og gårdmand er ansat på flexetid.

Arbejdsbeskrivelse for begge ansatte foreligger på ejendomskontoret.

Her kan der i kontortiden afhentes affaldsposer (3 poser i kvartalet).

Ligeledes er der administration af vaskekort, kort til solarium, kort til fitness, værksteds-, kælder- og skaktnøgler.

Kældernøglen koster 30 kr. Skaktnøglen koster 35 kr.

Salg

Når De sælger

For at ejerskifte kan gå gnidningsløst gennem administrationen bør man foretage sig følgende:

Bed ejendomsmægleren sende ejerforeningen en genpart af salgsdokumentet. Så kender vi:

1. Den nye ejer
2. Overtagelsesdagen
3. Aftaler om fællesudgifter og a/c varme
4. Aftaler om evt. betaling og særydelser
5. Særlige aftaler, som skal registreres
6. Oplys Deres nye adresse

Undlad at give den nye ejer Deres girokort vedrørende fællesudgifter. Arkiver det i papirkurven. Den nye ejer får et nyt ejernummer og nye girokort/PBS.

Giv os meddelelse så hurtigt som muligt af hensyn til registreringen.

Kære ejer i Bremergården

Vi vedlægger en formular, som De bedes gemme og aflevere hos den ejendomsmægler, som skal sælge Deres lejlighed, når dette engang måtte blive aktuelt.

For at holde styr på, hvem som bor i ejendommen, er det af yderste vigtighed, at en sådan formular sendes til vort administrationskontor i forbindelse med ejerskifte.

Det er nemlig ikke alle ejendomshandlere/ mæglere, der at sig selv husker at fortælle om den nye ejer til ejerboligforeningens administration.

Ejerskiftet skal meddeles administrationskontoret.

Det vil være en stor hjælp for den nuværende og kommende bestyrelse, hvis De ville gemme formularen og HUSKE at bruge den ved salg af din lejlighed.

Fraflyttes en lejlighed, inden denne er solgt, bedes dette ligeledes meddelt administrationen sammen med oplysning om ny adresse.

Varmeaflysning: Hvis du flytter, skal du huske at aflæse varmemålerne i lejligheden.

Tilflytter skal underskrive denne.

Hvis ikke dette er gjort, så betaler fraflytter 90% af varmeregningen og tilflytter betaler de resterende 10%.

Skemaer udleveres i de faste kontortider.

Husk at oplyse køber om, at der er deponeret en ekstra nøgle til din lejlighed på kontoret.

Følgende formular kan bruges ved ejerskifte og den sendes ind til administrationen:

Advokatfirmaet Hupfeld & Paulsen
Viemosevej 62
2610 Rødovre

[insæt link til word / pdf dokument til udskrivning?]

EJERSKIFTE / Ny-ejer:

Det meddeles herved, at

pr..... har købt lejligheden Bremensgade nr.

af

Jeg er bekendt med, at fællesudgifter m.m. på lejligheden udgør kr..... pr. måned.

Beløbet indbetales på giro/PBS til ejendommens administrator
Advokatfirmaet Hupfeld & Paulsen, Viemosevej 62, 2610 Rødovre.

Med venlig hilsen

Afsender:

Udlejning af lejligheder

Ved udlejning af lejligheder skal der – ifølge vedtægternes § 12, stk. 4: fremsendes en lejekontrakt til godkendelse hos E/F Bremergården.

Denne kan indsendes til administrator, advokatfirmaet Hupfeld & Paulsen.