

Husorden & Retningslinjer Ejerlejlighedsforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

I vores store ejendom bor mange mennesker i forskellige aldersgrupper, som har forskellig livsstil og behov. Af hensyn til alle beboeres trivsel er det afgørende nødvendigt, at denne Husorden og Retningslinjer overholdes af alle. Det forventes, at alle beboere efterlever, hvad der normalt hører til god husorden og naboskab. Eventuelle henstillinger og påbud fra vicevært, administrator og bestyrelse skal efterkommes.

Hvis ejerforeningens bestyrelse får information om, at Husorden og Retningslinjer ikke respekteres, vil bestyrelsen rette henvendelse til den pågældende ejer/evt. lejer. Ved gentagne overtrædelser af Husorden og Retningslinjer vil bestyrelsen i samråd med Boligexperten vurdere, hvilke sanktioner, der kan/skal gøres gældende.

Det er ikke muligt at få alle aspekter med i dette dokument. På www.duevej.dk finder du mange relevante oplysninger til både ejere og lejere. Hvis du ikke finder svar på dit spørgsmål på hjemmesiden, er du velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen. Se kontaktoplysningerne på hjemmesiden.

Husorden og Retningslinjer i alfabetisk orden:

Affald

Affaldsområdet ved porten er til affald, som fjernes af kommunens renovation. Adgang til det aflåste affaldsområde er udelukkende tildelt viceværten og Frederiksberg Renovation. Dagligt affald (skrald) afleveres i en af de 10 containere, som tømmes to gange om ugen. For at undgå rotter og for ikke at betale ekstra ved tømning af containere til dagligt affald, er det særdeles vigtigt, at containerne er lukkede. Aflever derfor altid dit daglige affald i en container, hvor der er plads. **Der er opstillet grønne containere til madaffald. Hver lejlighed har fået eller kan få en grøn spand af viceværten samt plastposer til madaffald.**

Der er desuden containere til sortering i papir, pap, metal, hård plast, batterier, glas. Venligst fold papkasser sammen og tramp på mindre papemballager. **Stort affald**, eksempelvis inventar, møbler, sammenklappede store papkasser og lign. skal lægges i ejendommens storskralsrum, som findes på bagsiden ved papircontainerne. Definition af store ting, som renovationen fjerner, er: Alt hvad man har med i en flyttebil. Dette indbefatter derfor ikke byggeaffald, toiletter og håndvaske, som man selv skal køre på genbrugsstationen. Overholdes retningslinjerne for affald ikke, vil enhver udgift til fjernelse heraf blive pålagt forureneren. Diverse ting, som sættes andre steder end i affaldsområdet, bliver fjernet på beboerens regning.

Der er en hvid opslagstavle, hvor du kan se hvad, du kan aflevere her og hvad du selv skal køre væk. Desuden er der plastkasser med tydelig mærkning, hvor du kan hjælpe med yderligere sortering.

Affald og flasker må ikke stilles på trappen, i trappeskakten eller foran kælderrum og må heller ikke henkastes på arealet, men skal lægges i ejendommens affaldsbeholdere og flaskecontainere. Hvis der sker særlig forurening på trapper eller andre fællesarealer, skal den nødvendige rengøring straks foretages af den beboer, der er skyld i forureningen.

Altaner

Grill på ejendommens altaner er ikke tilladt – både af hensyn til brandfare og lugtgener for dine naboer.

Det er forbudt at opsætte markiser og paraboler, ligesom enhver anden indskrænkning i muren er forbudt.

Altankasser som anbringes på altanens udvendige side skal hænges op i autoriserede beslag, der kan købes via bestyrelsen, se under 'praktiske oplysninger' på hjemmesiden www.duevej.dk

Husorden & Retningslinjer

Ejerlejlighedsforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

Barnevogne

Ifølge brandvedtægterne må barnevogne ikke stilles på trapper, kældergange eller i indgangspartierne. Barnevogne kan parkeres i det aflåste barnevognsskur i baggården eller under Duevej nr. 42, 48, 52 og 58, hvor der forefindes cykel- og barnevognsrum.

Cykler

Cykler placeres i cykelstativerne og under cykel-halvtaget i baggården eller under Duevej nr. 48, 52 og 58, hvor der forefindes cykel- og barnevognsrum. I tilfælde af pladmangel skal cyklerne fortsat placeres ved cykelstativerne, men således at de ikke er til gene for andre. Cykler, anhængere, barnevogne osv. må ikke henstilles i opgangene eller i indgangspartierne ifølge brandvedtægterne.

Barnevogne og cykler, som ikke er i brug, bedes stillet i kælderen.

Efter forudgående opslag foretages hvert år en større oprydning, hvor "herreløse" cykler fjernes som storskrald. Vær opmærksom på "cykeloprydnings-opslagene", således at du kan nå at fjerne det påsatte Manila-mærke på din cykel og dermed undgå, at din cykel bliver fjernet.

Døre

Hoveddøre og kælderdøre skal altid være lukkede og låste. Der skal benyttes de autoriserede dørskilte ved entredøren og på postkasserne. Viceværten skifter navn. Henvendelse til Simon vicevært.

Træffetid: hverdage mellem 9:00-15:00 på telefon: 28977363

Dørtelefoner

Vær opmærksom på, at man på gadeplan kan høre, når der ringes på, men døren kan først åbnes, når der trykkes "ind" i lejligheden.

Ejendomsadministration

Ejerforeningen har indgået en administrationsaftale med:

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 12

1620 København V

Tlf: 33 22 99 41

E-mail: adm@boligexperten.dk

Rådgiver: Johnny Rieck, johnny@boligexperten.dk

Facader og Trappeopgange

For at sikre så ensartede facader og trappeopgange som muligt, skal alle ønsker om altaner/terrasser, udskiftning af døre, vinduer osv. skriftligt forelægges bestyrelsen. Arbejdet må ikke igangsættes, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. Hvis arbejdet igangsættes uden forudgående skriftlig tilladelse, kan ejerforeningens bestyrelse foranledige ændringen omgjort for ejers regning.

Det er forbudt at opsætte markiser og paraboler, ligesom enhver anden indskrunding i muren er forbudt. Det er ikke tilladt at gennembyrde facaderne, f.eks. i forbindelse med installation af emhætter.

Cykler, barnevogne, legetøj m.v. må ikke stilles på trapper eller i indgangspartierne ifølge brandvedtægterne.

Fester

Vis respekt og forståelse for, at vi er en ejerforening med beboere i mange forskellige aldersgrupper, med forskelligt søvnbehov og forskellige arbejdsrytmer.

Lejlighedsvis fester i weekenden er naturligvis tilladt. Skal du holde fest, skal du altid via opslag på opslagstavlen i god tid (og mindst 2 dage før) varsle de øvrige beboere i opgangen.

Husorden & Retningslinjer

Ejerlejlighedsforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

Uanset denne varslings, skal der naturligvis tages hensyn til ejendommens øvrige beboere, og der skal være ro i ejendommen senest kl. 01:00. Ved ro menes, at alle vinduer og døre skal være lukkede, og at støjniveauet i lejlighederne og på trapper ikke må genere hverken over-, under- eller genboerne.

Fællesarealer

Al vedligeholdelse af fællesarealer – herunder facader, baggård, opgange, tag, vinduer, hoveddøre ud til trapperne m.m. - skal igangsættes af ejerforeningen. Har du forslag til ændringer og forbedringer af fællesarealerne, kontakt da ejerforeningens bestyrelse på bestyrelsen@duevej.dk. Havemøbler er til fri afbenyttelse, men der er ikke noget bookingsystem. Man kan sætte en seddel på borde om morgenen med information om tidsrum, man ønsker at anvende inventaret. Møblerne i haven sættes på plads efter brug.

Beplantningen skal i videst muligt omfang skånes og afskæring af grene er ikke tilladt. Udkastning af brød og madrester til fugle og katte er forbudt på pga. fare for rotter. Der er ikke tilladt at henstille biler eller campingvogne udenfor parkeringspladserne i gården ifølge brandvedtægterne.

Flytning

Ved til- og fraflytning skal der udvises størst mulig forsigtighed for ikke at beskadige trappeopgangene. I tilfælde af skader, vil skadevolderen blive holdt økonomisk ansvarlig. Ved til- og fraflytning skal du sørge for at bestille ændring af navneskiltet på entredør, postkasse og på dørtelefonen hos viceværten.

Husk at meddele fraflytningsdatoen til Boligexperten, samt at oplyse om din nye adresse i tilfælde af, at vi har brug for senere at komme i kontakt med dig. Se i øvrigt information og pligter ifm. fra- og tilflytning, der forefindes på www.duevej.dk.

Haven

Haven omfatter to store plæner med græs og bede, legepladsen, terrassen og en masse små græsplæner og cirkelområder til fælles afbenyttelse. Det forventes, at alle rydder op efter sig og møbler stilles på plads efter brug. Ejerforeningen råder over en havegrill, som om sommeren er placeret i baggårdens have. Grillen er til fri fælles afbenyttelse, men husk at rydde op og rengøre efter brug, så de står klar til næste bruger. Materialer til grill fjernes efter endt brug. Møbler stilles på plads. Der må ikke bruges engangsgrills på plænerne.

Husdyr

Husdyr er tilladt. Dog kan Ejendomsadministrationen forlange husdyr, som er til gene for de øvrige beboere, fjernet. Baggård og have må ikke benyttes til luftning af husdyr, deres ophold i snor er tilladt og efterladenskaber skal fjernes. Skraldespanden i haven må ikke benyttes til "hundeposer" og madrester skal i dagligt affald.

Håndværkere

Hvis du opdager fejl og mangler ved fællesarealerne, bedes du kontakte viceværten. Den enkelte beboer må ikke rekvirere håndværkere til at udføre arbejde i lejligheden på ejerforeningens vegne – dette skal altid gå via viceværten. Bemærk i øvrigt at der ikke må lukkes/åbnes for ejerforeningens vand- og/eller varmeanlæg uden at ejerforeningens VVS-firma er til stede/har godkendt indgrebet (Otto Mathiesen VVS, Mariendalsvej).

Alle arbejder skal varsles i god tid og planlægges således, at de forstyrrer beboerne mindst muligt. Det henstilles, at støjende arbejde udføres i tidsrummet 7 – 17 på hverdage. Der bør sættes seddel op i opgangen, hvis der skal lukkes for vandet.

Husorden & Retningslinjer Ejerlejlighedsforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

Kælderrum

Til hver lejlighed hører ét kælderrum. Rummet er mærket med et blå skilt. Beboere, der ønsker et ekstra rum, kan henvende sig til den ansvarlige for kælderrum, hvor man kan blive skrevet på

venteliste, hvis der ikke er et ekstra rum ledigt. Find den ansvarlige under praktiske oplysninger på www.duevej.dk

Beboere, som flytter, er ansvarlige for at overdrage det kælderrum, som hører til lejligheden til indflytteren.

Opslagstavler

Nederst i opgangene findes en opslagstavle til fælles brug. Her findes bl.a. referater fra bestyrelsesmøder og diverse informationer til beboerne. Opslagstavlen kan anvendes til advisering af fester og lignende. Sæt dato på dit opslag og fjern det igen, når det ikke længere er aktuelt.

Parkering

P-pladserne i gården må kun anvendes af de personer, som har indgået en lejeaftale med ejerforeningen. Kontakt Boligexperten, hvis du er interesseret i at leje en af ejerforeningens P-pladser.

Du opføres på venteliste, hvis der ikke er ledige parkeringspladser. Ifølge brandvedtægterne er det ikke tilladt at henstille biler eller campingvogne uden for parkeringspladserne i gården.

Renovering af lejligheder – individuel istandsættelse.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne og ikke berører ejendommens fælles bygningsdele. Såfremt lejlighedsejeren ønsker at flytte vægge eller foretage andre indgreb i bygningen, skal der indhentes tilladelse fra bestyrelsen. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med skriftligt samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf. På en generalforsamling kan det dog bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., mod erstatning for midlertidig og varig gene. Ved evt. etablering af gulvvarme skal denne være el-baseret.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet. En kopi af byggetilladelse eller anmeldelse sendes til administrator, inden arbejdet går i gang og ligeledes sendes en kopi af ibrugtagningstilladelse samt en tegning efter arbejdets afslutning.

Ved renovering af køkken og bad, skal der kunne fremvises faktura fra autoriseret VVS firma. Når der er åbnet ind til diverse rør og faldstammer, skal man henvende sig til viceværten, som sender VVS ud for at tjekke, om der er noget, der skal skiftes inden renoveringen færdiggøres. - Ved moderniseringer i øvrigt er det altid ejeren, som bærer ansvaret for det arbejde, der udføres.

Vær opmærksom på, hvad der yderligere står i vedtægterne vedr. vedligeholdelse og ændringer, man ønsker at foretage i sin lejlighed. Ved gennemførelse af stigestreng skal der monteres nye pakkbøsninger. Gulvafløb i badeværelse skal være med smørefanger. Det skal kunne dokumenteres, at arbejder er udført af autoriseret VVS firma.

Støj

Vis hensyn når du færdes på trapper og på ejendommen. Udøvelse af musik, brug af radio, CDafspiller, TV og lignende så kraftigt, at det er til gene for de omkringboende, er ikke tilladt.

Der bør generelt være ro i ejendommen mellem kl. 22 og kl. 07. Der må ikke anvendes vaskemaskiner og tørretumbler efter kl. 22. Private fester skal finde sted under hensyntagen til de øvrige beboere og husorden. Fester skal annonceres i god tid i den berørte opgang med mindst 2 dages varsel..

Husorden & Retningslinjer

Ejerlejlighedsforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

Bemærk, at ejendommens konstruktion er således, at støj nærmest uhindret går imellem etagerne, så en god regel er, at støjen ikke må være højere, end at der i det samme rum kan føres en

nogenlunde normal samtale. Se også afsnittet under 'fester'.

Trappevask

Rengøring af trapperne sker ugentligt. Døre, dørkarme, vask under måtten og dørmåtter skal rengøres af den enkelte beboer.. Fodtøj m.m. må ikke placeres på trapperne. Hvis en beboer forurener på trapper eller andre fællesarealer, skal disse straks rengøres af den, der har forvoldt griseriet.

Vand og el

Ejerforeningens politik er at medvirke til, at ejendommens vandforbrug bliver så lavt som muligt. Spar på vandet, når du bader og vasker op.

Ved udskiftning til et vandbesparende toilet yder ejerforeningen et kontant tilskud på kr. 1000,-.

Bilag sendes til Boligexperten. Løbende toilet og vandhaner skal repareres hurtigst muligt.

Foreningens VVS-kontakt er Otto Mathiesen, Mariendalsvej 60, tlf: 3834 7904.

Det er ikke tilladt at slutte opvaskemaskiner eller lignende til det varme vand. Disse maskiner skal installeres af et autoriseret VVS firma, igen henviser vi til Otto Mathiesen. Til rensning af wckummer, håndvaske, badekar m.v. må der ikke benyttes afløbsrens eller andre ætsende midler.

Ved gennemførelse af stigestreng skal der monteres nye pakbøsninger. Gulv afløb i badeværelse skal være med smørflanger og der skal fremvises faktura fra autoriseret VVS

Vaskekælder og tørrerum

Vaskekælderen under Duevej nr. 56 må benyttes mellem 07 og 21. Vi har et digitalt system, som anvendes til reservation af vasketider og til aktivering af maskinerne, når du skal vaske. Man køber en vaskebrik hos viceværtten. Systemet registrerer antal vaske pr. måned på "min side", hvor du løbende kan følge med i det beløb, som du bliver afkrævet over fællesudgifterne hvert kvartal. Tørretumbler kan ikke reserveres på forhånd. Dette kan først ske, når man aktiverer vaskemaskinerne. Hvis en beboer kun ønsker at tørre, er man nødt til at gå i kælderen og se, om tørretumbleren er ledig.

Vaskerummet og vaskemaskinerne skal rengøres efter brug

Der findes flere tørrerum i kældergangen på Duevej. Mange anvender tørrerummene, derfor skal

vasketøj tages ned, så snart det er tørt. Vær social, brug klemmer, så er der plads til mere tøj!

Vicevært

Christianhavns Ejendomsservice ved Simon Zederkoff

Træffetid: hverdage mellem 9:00-15:00 på telefon: 28977363

Døgnvagn: 15.00 – 09.00 på telefon: 7020 7369

Mail: info@chr-service.dk

Værksted

Der er indrettet et værksted i kældergangen, rum Æ, som kan benyttes af alle beboere til maling af møbler etc. Der må ikke hamres og bankes efter kl. 17.

Januar 2016/ april 2017/marts 2019