

Husorden

Ejerforeningen Tegllhusene

INDHOLD

- 1 INDLEDNING
- 2 ANSVAR
- 3 AFFALD
- 4 NAVNESKILTE OG POSTKASSER
- 5 NØGLER
- 6 ALTANER
- 7 GRILL
- 8 OPGANGE
- 9 UDVENDIGE BESTANDDELE
- 10 CYKLER OG BARNEVOGNE
- 11 DYR
- 12 MUSIK OG STØJ
- 13 RYGNING
- 14 KONSTRUKTIONSÆNDRINGER
- 15 DØRE OG PORTE
- 16 KÆLDEREN
- 17 SKADEDYR
- 18 REKVISITIONER
- 19 ØVRIGT

1 INDLEDNING

- 1.1 Foreningens vedtægter og denne husorden er de gældende regler for E/F Tegllhusene ("**Ejerforeningen**") og skal udleveres i forbindelse med salg eller udlejning af lejlighederne.
- 1.2 Denne husorden er vedtaget i henhold til Ejerforeningens vedtægter og ejerlejlighedsloven § 5 og kan alene ændres ved vedtagelse på generalforsamlingen.
- 1.3 Beboerne opfordres til i alle forhold at vise hensyn overfor ejendommens øvrige beboere og for bebyggelsen som helhed.
- 1.4 I enkeltstående tilfælde (fx ved ombygninger og sociale arrangementer mv.) kan bestyrelsen under hensyntagen til de øvrige beboere meddele midlertidig dispensation fra nærværende husorden.
- 1.5 Beboerne opfordres generelt til at indgå i løbende dialog med deres naboer, således at gener og stridigheder løses i mindelighed.
- 1.6 Offentlige regler og forskrifter skal altid følges uanset, hvad der måtte være tilladt i henhold til denne husorden.

House Rules

Ejerforeningen Tegllhusene

TABLE OF CONTENT

- 1 INTRODUCTION
- 2 LIABILITY
- 3 TRASH
- 4 NAMEPLATES AND MAILBOXES
- 5 KEYS
- 6 BALCONIES
- 7 BARBECUE
- 8 STAIRWELLS
- 9 EXTERIOR COMPONENTS
- 10 BIKES AND BABY CARRIAGES
- 11 ANIMALS/PETS
- 12 MUSIC AND NOISE
- 13 SMOKING
- 14 STRUCTURAL ALTERATIONS
- 15 DOORS AND GATES
- 16 BASEMENT
- 17 RODENTS
- 18 REQUISITIONS
- 19 MISCELLANEOUS

INTRODUCTION

- The Bylaws of the Association and these House Rules are the applicable rules for E/F Tegllhusene (the "**Owner's Association**") and must be handed over in connection with selling or renting the apartments.
- These House Rules have been adopted in accordance with the Bylaws of the Owner's Association and the Ownership Act, Section 5 and may only be amended upon approval at the General Meeting.
- The residents are encouraged to show consideration in all aspects for the other residents of the building as well as for the building as a whole.
- In individual cases (e.g. during renovations or social events, etc.) the Board may - under consideration of the other residents - grant temporary waiver from these House Rules.
- The residents are generally encouraged to engage in ongoing dialog with their neighbours so that nuisances and disputes are settled amicably.
- Public rules and ordinances must be obeyed at all times regardless of what is otherwise allowed as per the current House Rules.

2 ANSVAR

- 2.1 De enkelte ejere og brugere af ejerlejlighederne skal efterkomme eventuelle påbud fra bestyrelsen og er erstatningspligtige for de skader eller udgifter, som vedkommende selv, lejlighedens beboere eller gæster anretter på bygningen eller øvrige fællesarealer.
- 2.1 Ejere af de enkelte lejligheder er på samme måde som beboerne ansvarlig for, at Ejerforeningens vedtægter og husorden såvel som påbud fra bestyrelsen til enhver tid overholdes. Dette gælder uanset, at lejligheden måtte være udlejet eller udlånt, i hvilket tilfælde både ejer(en) og lejer(en) er ansvarlige for reglernes overholdelse.

3 AFFALD

- 3.1 Dagrenovation smides i skraldeskakterne i de enkelte opgange. Dagrenovation må alene smides i skakterne, såfremt det er pakket i lukkede plastikposer, der ikke rummer mere end 15 liter.
- 3.2 Glas/flasker, pap, papir, plastik, metal, mindre elektronik og batterier smides i de dertil indrettede containere i miljøstationen midt i gården.
- 3.3 For at begrænse støjgener fra gården må der ikke ske glasudsmidning i miljøstationen i tidsrummet kl. 22-8.
- 3.4 I enkelte tilfælde vil nogle af containerne i miljøstationen være fyldte eller skraldeskakterne tilstoppede. I disse tilfælde skal affaldet opbevares inde i den enkelte lejlighed, indtil det igen kan bortskaffes korrekt – opbevaring i opgang, i miljøstation eller på fællesarealer i øvrigt er ikke tilladt. En container er fyldt, hvis låget ikke kan lukkes ned hele vejen rundt uden tryk.
- 3.5 Storskrald afleveres af den enkelte beboer på de kommunale genbrugspladser; der henvises til genbrugspladsen på Bådehavnsvej 50, 2450 København SV.
- 3.6 Affald og storskrald, der henstår uden for lejlighederne eller ikke er bortskaffet korrekt, vil blive fjernet af Ejerforeningen for den enkelte beboers egen regning, jf. husordens punkt 2.1.
- 3.7 Mad, flasker, cigaretskod og andre genstande må ikke kastes ud fra altaner, tagterrasser og svalegange.

LIABILITY

The individual owners and users of the condominium must comply with possible injunctions from the Board and are liable for damages or expenses that the person himself/herself, residents or guests of the apartment cause on the building or other common areas.

The owners of the individual apartments are in the same way as residents liable for compliance with the Bylaws of the Owner's Association and the House Rules as well as injunctions from the Board at all times. This applies regardless of the fact that the apartment may be rented or lent in which case both the owner(s) and the tenant(s) are responsible for adhering to the rules.

GARBAGE

Household refuse is thrown in the garbage chutes in the individual stairwells. Household refuse may only be thrown in the garbage chutes if packed in sealed plastic bags containing no more than 15 liters.

Glass/bottles, cardboard, paper, metal, plastic, smaller electronic items and batteries are thrown in the designated containers in the environment station in the middle of the courtyard.

To limit noise from the courtyard, glass must not be disposed of in the environment station between 22:00-8:00.

In some cases, one or more containers in the environment station will be full or the garbage chutes clogged. In these cases, the garbage must be stored inside the individual apartment until it can be disposed of properly – storage in the stairwell, in the environment station or in the common areas is not permitted. A container is full if the lid cannot be fully closed without pressure.

Bulky waste is to be delivered by the individual resident to the municipal recycling center; refer to the recycling center in Bådehavnsvej 50, 2450 Copenhagen SV.

Garbage and bulky waste left standing outside the apartments or which have not been disposed of correctly, will be removed by the Owner's Association at the individual resident's own account, refer to section 2.1 in the House Rules.

Food, bottles, cigarettes, and other objects must not be thrown from the balconies, the rooftop terraces or the galleries.

4 NAVNESKILTE OG POSTKASSER

- 4.1 Navne på skilte og postkasser skal være ensartet i type, størrelse og skrifttype og skal derfor bestilles gennem administrator. Det er ikke tilladt at opsætte andre eller hjemmelavede skilte (herunder Dymo mærkater). Det enkelte medlem afholder selv omkostningerne forbundet med udskiftning af skilte.

5 NØGLER

- 5.1 Nøgler bestilles og betales gennem administrator, medmindre bestyrelsen meddeler andet.

6 ALTANER

- 6.1 Altaner skal holdes rene og ryddelige og må ikke anvendes til opmagasinering. Altankasser skal fremstå afdæmpede og velholdte, ligesom offentlige regler om placering og fastgørelse altid skal følges.

- 6.2 Vedligeholdelse af altanernes trægulv foretages af de enkelte ejerlejlighedsejere med en klar, neutral olie. De enkelte medlemmer afholder selv omkostningerne forbundet med vedligehold af altanerne.

- 6.3 Det er ikke tilladt at ophænge altankasser eller andet på ydersiden af gelænderet på altanerne.

- 6.4 Det er ikke tilladt at montere nogen form for uden-dørs nagelfaste installationer, uden at det er godkendt af bestyrelsen eller vedtaget på en generalforsamling. Dette gælder blandt andet opsætning af aircondition, paraboler og andre antenner. Uden-dørs lamper må opsættes, hvis de efter bestyrelsens vurdering har et diskret udtryk og ikke er til gene for de øvrige beboere, og såfremt dette ikke sker som indbygning i mur eller loft – der opfordres til at søge bestyrelsens forudgående accept.

7 GRILL

- 7.1 Anvendelse af grill, bortset fra gas- eller elgrill, er ikke tilladt nogen steder i ejendommen, således heller ikke på tagterrasser, altaner eller terrasser i gården. Grillning er alene tilladt, såfremt det i omfang og måde kan ske uden gene for ejendommens øvrige beboere. Bestyrelsen kan udstede forbud og påbud, såfremt grillning konkret vurderes til gene for de øvrige beboere.

NAMEPLATES AND MAILBOXES

Names on signs and mailboxes must be uniform in type, size and font and must therefore be ordered through the Administrator. It is not permitted to mount others or homemade signs (including Dymo stickers). The individual member is responsible for the costs of replacing signs.

KEYS

Keys are ordered and paid for through the Administrator unless otherwise specified by the Board.

BALCONIES

Balconies must be kept clean and tidy and must not be used for storage. Flower boxes must appear subdued and well-kept, just as well as public rules on location and fixation must always be followed.

Maintenance of the wooden floor on the balconies is done by the individual apartment owners using clear, neutral oil. The individual member(s) must cover all the costs connected with maintenance of the balconies.

It is not permissible to suspend window boxes or anything else on the outside of the railing on the balconies.

It is not permitted to mount any kind of outdoor fixtures without it being approved by the Board or decided at a General Meeting. This includes also mounting of air conditioning, satellite dishes and other antennas. Outdoor lamps may be mounted if at the discretion of the Board they have a subdued design and shall not cause any inconveniences to the other residents and provided that this is not done as an installation in the wall or the ceiling – it is encouraged to seek the prior approval of the Board.

BARBECUE

Use of barbecue, except for gas or electric barbecues is not allowed anywhere in the property, nor on rooftop terraces, balconies or terraces in the courtyard. Barbecuing is permitted only as long as it in extent and manner can be done so without any inconvenience to the other residents in the building. The Board can issue bans and injunctions if barbecuing is specifically assessed an inconvenience to the other residents.

8 OPGANGE

8.1 Svalegangene og opgangene skal holdes ryddelige og må ikke anvendes til opbevaring af diverse genstande. Herudover tjener svalegangene og opgangene som flugtveje ved brand og skal derfor holdes fri for forhindringer.

8.1.1 Det er dog tilladt at opsætte blomsterkrukker, så længe disse ikke blokerer for flugtveje.

8.1.2 Såfremt påbud om rydning ikke følges, er bestyrelsen berettiget til at lade det opbevarede bortskaffe for ejerens regning.

8.2 Det er heller ikke tilladt at anvende opgangene eller svalegangene til udførelse af arbejde med maskiner, der slår gnister, støver eller på anden vis sviner eller støjer.

9 UDVENDIGE BESTANDDELE

9.1 Det er ikke tilladt at foretage indgreb i, udskiftning, forandring eller maling af ejendommens udvendige bestanddele uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke. Bestyrelsen kan meddele samtykke enkeltvist, generelt eller kan give samtykke under visse betingelser, herunder betingelse om, at det dokumenteres, at arbejdet er udført af professionelle håndværkere.

9.2 Til udvendige bestanddele regnes blandt andet (listen er ikke udtømmende): murværk, udvendig side af dør mellem lejlighederne og opgang/gård/svalebang/tagterrasse, udvendige sider af vinduer, altangitre, vægge på tagterrasser, belægning på altaner, terrasser og tagterrasser.

9.3 Forandringer i udvendige bestanddele, hvortil der ikke er givet tilladelse, kan af bestyrelsen forlanges tilbageført for ejerens regning.

10 CYKLER OG BARNEVOGNE

10.1 Cykler må alene placeres i de dertil indrettede stativer og må ikke blokere for gennemgang, hverken helt eller delvist. Ladcykler skal placeres på en måde og på steder, hvor de er til mindst mulig gene. Pladser til ladcykler skal altid anvendes.

10.2 Cykelstativer må alene anvendes til cykler.

10.3 Løbehjul, cykeltrailere og andet må ikke parkeres i cykelstativerne.

10.4 Barnevogne og lignende må ikke stilles i opgange og på øvrige fællesarealer.

STAIRWELLS

The galleries and the stairwells must be kept tidy and must not be used for storage of various objects. In addition to this, the galleries and the stairwells serve as escape routes in case of fire and must therefore be kept free of obstacles.

It is, however, allowed to place plant pots, as long as these do not block the escape routes.

If an injunction for removal is not complied with, the Board is entitled to have the stored item disposed of at the owner's expense.

It is not permitted to use the stairwells or the galleries for work with machines that spit sparks, dust or in any other way make a mess or are noisy.

EXTERIOR COMPONENTS

It is not allowed to interfere with, replace, alter or paint the exterior components of the building without the prior written consent of the Board. The Board may grant consent individually, general or may give consent under certain conditions, including the condition that it is documented that the work has been carried out by professional workmen.

Exterior components include among others (the list is not exhaustive): masonry, exterior side of door between apartments and stairwell/courtyard/gallery/rooftop terrace, external sides of windows, balcony railing, walls on rooftop terraces, flooring on balconies, terraces and rooftop terraces.

Alterations in exterior components for which no authorization/permission has been granted may be demanded restored by the Board at the owner's expense.

BIKES AND BABY CARRIAGES

Bikes may only be placed in the dedicated racks and must not block passage, in whole or in part. Cargo bikes must be placed in a manner and in places where they cause the least possible inconvenience. Stands for cargo bikes must always be used.

Bike stands must be used for bicycles only.

Scooters, bike trailers and other must not be parked in the bike stands.

Baby carriages and the like must not be placed in the stairwells or elsewhere in the common areas.

11 DYR

- 11.1 Det er alene tilladt at holde mindre kæledyr i lejlighederne, såfremt dette kan ske uden gene for de øvrige beboere. Hold af giftige eller på andre måder farlige dyr er ikke tilladt.
- 11.2 Det er ikke tilladt at lufte dyr i gården.

12 MUSIK OG STØJ

- 12.1 Musik og anden støj må ikke forekomme på en måde, så det er til gene for de øvrige beboere og ikke efter kl. 22. Hvis der undtagelsesvist høres høj musik efter kl. 22, skal dette være meddelt beboerne i de omkringliggende lejligheder i god tid og skal foregå under mest mulig hensyntagen, herunder ved at holde vinduer og døre lukket.
- 12.2 Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må kun finde sted i tidsrummet kl. 8-20 og skal tilrettelægges, således at støjgener i tid og omfang begrænses mest muligt.

13 RYGNING

- 13.1 Det er ikke tilladt at ryge i ejendommens opgange, elevatorer og P-kælder. Rygning på altaner og i gården må alene ske, såfremt det er uden gene for øvrige beboere, der opholder sig i nærheden og uden gene for de omkringliggende lejligheder.
- 13.2 Bestyrelsen kan udstede forbud og påbud, såfremt rygning konkret vurderes til gene for de øvrige beboere.

14 KONSTRUKTIONÆNDRINGER

- 14.1 Der må ikke uden bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse foretages indgreb i bygningens bærende eller vitale dele samt ændringer, der er synlige udefra, herunder ændringer af altaner, terrasser, vinduer og lignende.
- 14.2 Der må ikke uden bestyrelsens forudgående vedtagelse foretages farveskift på udvendige beklædninger, herunder hoveddøre til lejlighederne.

15 DØRE OG PORTE

- 15.1 Det påhviler alle beboere at medvirke til at sikre, at alle døre og porte i bygningen holdes lukkede og låste. Det er ikke tilladt at forlade åbne døre, ej heller i korte perioder.

ANIMALS/PETS

It is only allowed to keep smaller animals/pets in the apartments where this can be done without inconvenience to the other residents. Keeping poisonous or in other ways dangerous animals is not allowed.

It is not allowed to walk animals in the courtyard.

MUSIC AND NOISE

Music and other noise must not occur in such a way so that it is inconvenient to the other residents and not after 22:00. If in exceptional cases there is loud music after 22:00 this must be notified to the residents in the surrounding apartments well in advance and must take place under the utmost consideration, such as keeping windows and doors closed.

The use of drilling machines and other noisy tools may only take place during the period of 8:00-20:00 and must be organized so that the noise level is minimized in time and extent.

SMOKING

Smoking is not allowed in the premises, elevators and underground parking. Smoking on balconies and in the courtyard must take place only if it is without inconvenience to other residents in the vicinity and without inconvenience to the surrounding apartments.

The Board may issue bans and injunctions if smoking is specifically considered an inconvenience to the other residents.

STRUCTURAL ALTERATIONS

Interference in the structural or vital parts of the building as well as alterations that are visible from the outside, including changes to balconies, terraces, windows and the like must not be carried out without the prior written consent from the Board.

No change of color must be made on exterior facings, including front doors to the apartments.

DOORS AND GATES

All residents must contribute to ensuring that all doors and gates in the building are kept closed and locked. It is not permitted to leave doors open, nor is it permitted to keep them open for short periods.

16 KÆLDEREN

- 16.1 Brug af og ophold i kælderen skal ske hensynsfuldt, og for så vidt angår arealer, der hører under lejlighed nr. 105, under hensyntagen til P-Laugets til enhver tid gældende vedtægter og regler.

17 SKADEDYR

- 17.1 Det påhviler den enkelte beboer at anmelde enhver form for skadedyr til kommunen (rotter og mus) eller rekvirere professionel skadedyrsbekæmpelse (øvrige skadedyr, herunder væggelus, mider og termitter, mv.). Anmeldelse skal ske straks ved konstatering af skadedyr eller spor efter disse. Ved anmeldelse skal bestyrelsen samtidig orienteres.

18 REKVISITIONER

- 18.1 Arbejde og materialer bestilt af et medlem sker for dennes egen regning, medmindre andet i det enkelte tilfælde er aftalt skriftligt med bestyrelsen. Undtaget herfra er alene akutte rekvireringer af håndværker ved pludseligt opståede skader (fx vandskade), hvor bestyrelsens samtykke ikke kan indhentes uden væsentlig forværring af skaden. I sådanne tilfælde dækker Ejerforeningen de nødvendige udgifter til en umiddelbar standsning af skaden. Øvrige udbedringer skal rekvireres via bestyrelsen.

19 ØVRIGT

- 19.1 I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske version af denne husorden, skal den danske version være gældende.

BASEMENT

Use of and stay in the basement must be done with due consideration, and as far as concerns areas below apartment number 105 taking into account the applicable statutes and rules of the P-laug at all times.

RODENTS

It is the responsibility of the individual resident to report any type of rodent to the municipality (rats and mice) or to request professional pest control (other rodents, such as bedbugs, mites and termites, et cetera). Notification must be done immediately upon detection of rodents or traces of these. In case of notification, the Board shall be informed at the same time.

REQUISITIONS

Work and materials ordered by a member shall be done at the member's expense unless otherwise agreed in writing with the Board. Exceptions are solely urgent requisitions of workmen in case of sudden damages (e.g. water damage) where the Board's consent cannot be obtained without significant deterioration of the damage. In such cases, the Owner's Association will cover the necessary expenses for immediate halting the damage. Repairs must be requested through the Board.

MISCELLANEOUS

In the event of discrepancies between the Danish and English versions of these house rules, the Danish version shall prevail.