

## Indholdsfortegnelse:

Velkommen.....	3
Historisk indledning .....	4
Ejerforeningen Bryggervangen 12 – 16 m.v.: .....	4
Forretninger: .....	4
Husleje og opvarmning: .....	4
Sammenhold:.....	5
Ejerforhold: .....	5
Ejerlejligheder: .....	5
Naboejendommen: .....	5
Forbedringer: .....	5
Cykelskure:.....	5
Dørtelefoner: .....	5
Vaskeklubber:.....	6
Haven: .....	6
Libo og administration: .....	6
Administrator .....	8
Altaner .....	8
Rengøring: .....	8
Oplaring/gulvbelægning:.....	8
Møbler/fastgørelser: .....	8
Blomsterkasser: .....	8
Arbejdsweekender .....	9
Beboernyt .....	9
Bestyrelsen.....	9
Cykler .....	9
Det'e let.....	9
Facade .....	11
Faldstammer.....	11
Forsikringsforhold .....	12
Generalforsamlingen .....	12
Gårdhave.....	12
Håndværkere .....	13
Ind- og udflytning .....	13
Klager .....	13
Kælderfaciliteter.....	13
Lejer / Fremlejer .....	14
Lofts- og kælderrum .....	14
Malings- og tapetaftale .....	14
Miljøaffald .....	14
Reparationsforpligtelser.....	14
Tøjvask.....	15
Varme .....	16
Vinduer .....	16
Maling af vinduer .....	16
Udskiftning af vinduer .....	16
Haveorden .....	17
Husorden for Ejerforeningen Bryggervangen 12-16 m.v. ....	18

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

Affald .....	18
Skakterne: .....	18
Større enkeltgenstande: .....	18
Storskrald .....	18
Flasker og andet glasaffald:.....	18
Aviser og ugeblade.....	18
Kemikalieaffald .....	18
Kattegrus: .....	18
Altaner .....	18
Barnevogne.....	19
Cykler .....	19
Flytning .....	19
Fodring .....	19
Fyrværkeri .....	19
Fællesarealernes renholdelse.....	19
Gård/Have .....	19
Husdyr .....	19
Låse .....	19
Motorkøretøjer .....	19
Skilte.....	20
Støj .....	20
Tøjtørring .....	20
Vinduer.....	20
WC .....	20
Vedtægterne .....	21

## Velkommen

Bestyrelsen for ejerforeningen Bryggervangen 12-16 m.v. byder dig velkommen til ejendommen.

Som nyindflyttet har du sikkert en masse spørgsmål, og selvom du har boet her et par år, vil der nok stadig være ting, som du ønsker svar på.

Formålet med beboermappen er at give dig nogle praktiske oplysninger.

For at sikre at mappen bliver benyttet, opfordres du til at opbevare den og overdrage den til næste beboer, hvis du skulle flytte fra ejendommen.

I sagens natur indeholder denne mappe ikke svar på alle praktiske spørgsmål der måtte dukke op. Derfor er du altid velkommen til at kontakte ejendommens vicevært på adressen:

Ourøgade 33, kælderen  
Telefon: 33 27 00 92  
Træffe- og telefontid: Mandag 17.00 – 18.00  
Telefontid: Tirsdag 12.00 – 12.30 & Torsdag 07.00 – 07.30

Udenfor er telefontiden da altid mulighed for at indtale en besked eller lægge en seddel i den røde postkasse i gården.

Du kan evt. også nå viceværten via e-mail på adressen: [vicevaert@bryggervangen.com](mailto:vicevaert@bryggervangen.com)

Indholdet af beboermappen kan læses på ejendommens hjemmeside. Herfra er det også muligt at sende en e-mail til bestyrelsen med spørgsmål, kommentarer og ideer.

Hjemmesiden er: [www.bryggervangen.com](http://www.bryggervangen.com)

Bestyrelsens e-mail: [bestyrelse@bryggervangen.com](mailto:bestyrelse@bryggervangen.com)

Med venlig hilsen,

Bestyrelsen

## Historisk indledning

Ydre Østerbro er etableret på det, der indtil midten af 1800-tallet var Københavns udyrkede jorder.

På stedet havde tidligere ligget landsbyen *Serridslev* (1185-87 *Serslev*, 1350 *Særethslef*), men den blev jævnt med jorden under Københavns belejring i 1523.

I 1525 fik Københavns borgere overdraget brugsretten til jorden, og området blev herefter benyttet til græsningsareal.

Området, afgrænset af det vi i dag kender som Østerbrogade, Jagtvejen, Lyngbyvejen og Vognmandsmarken, blev stillet til rådighed for en særlig erhvervsgruppe, nemlig byens mange bryggere. Her lod bryggerne deres dyr græsse, og her høstede de hør. Som en naturlig følge af disse aktiviteter, kom stedet efterhånden til at hedde Bryggervangen.

I begyndelsen af forrige århundrede, blev jorderne udstykket og benyttet til landbrug og gartneri.

De første beboelser blev opført i Kildevældsgade, men først omkring 1900-tallet fandt man det nødvendigt at lave en bebyggelsesplan for området.

Du kan læse mere om lokalhistorien i hæftet "Mellem Svanemøllen og Rådmandsmarken" (Østerbro Lokalhistorisk Forening, 1994)

### Ejerforeningen Bryggervangen 12 – 16 m.v.:

Efter dette historiske tilbageblik, kan vi nu rette blikket mod vores eget område, Ejerforeningen Bryggervangen 12-16 m.v.

Ejerforeningen består af 15 opgange med 148 lejligheder:

Bryggervangen 12, 14 & 16  
Ourøgade 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 & 33  
Sankt Kjelds Gade 23, 25, 27 & 29

Ejendommen er opført som lejeboliger i perioden 1930 – 1934 på oprindeligt tre matrikelnumre, nu ændret til to. Der er i dag stadig beboer i ejendommen, som har boet her lige siden den blev bygget. Det er bl.a. beretninger fra disse beboer samt tilgængeligt arkivmateriale, der ligger til grund for vores viden om ejendommen.

### Forretninger:

Ejendommen har gennem tiderne været hjemsted for adskillige driftige forretningsfolk. Vi ved bl.a., at Sankt Kjelds Gade har huset en grønhandler i nr. 29 og en tobaksforretning i nr. 27. Før dette var der i lokalerne både fiskehandler (med bassiner osv.) og skomagervirksomhed. I nr. 25 blev der gennem årene bl.a. drevet slagter/viktualieforretning, mejeri og tøjbutik. På hjørnet ved nr. 23 boede en købmand.

Rundt om hjørnet i Ourøgade, lå en tobakshandler, og ved siden af den rulleforretning. Desuden kunne man også købe brød og blive klippet i ejendommen.

### Husleje og opvarmning:

I 1941 var huslejen 78kr. Om måneden. I 1946 var det årlige varmebidrag på 140 kr. Ejendommen er bl.a. blevet varmet op med kulfyr og gården benyttet til opbevaring af tørv.

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

### Sammenhold:

I maj 1945 da Danmark blev frit, samlede ejendommens beboere ind til Norge. Set i lyset af beløbsstørrelsen på husleje og varme, så blev der samlet et stort beløb ind. Den 24 maj 1945 fandt således 1039 kr. vej til nordmændene i form af knækbrød og konserver.

### Ejerforhold:

Den Danske Bibelskole måtte sælge ejendommen i 1966, da man kunne se at de fremtidige udgifter ville blive for store. Der var netop brugt en del penge på nye altaner i Ourøgade (således kan vi regne ud at de har holdt i ca. 35 år), og man var bevidst om at der snart skulle renoveres altaner i gården.

Gården blev dog først i 1982 bestykket med nye altaner – en operation der blev iværksat efter megen skriveri, et par retssager og en ekstraopkrævning fra ejerne på 12.000 kr.

### Ejerlejligheder:

I 1967 blev lejlighederne udbudt til ejerlejligheder. I 1978 var der 64 ejere og 84 lejere, som logisk organiserede sig i en lejerforening og en beboerforening. Det er sandsynligvis majoriteten af lejere, der i mange år udskød opsætningen af de nye altaner i gården. Tovtrækkeriet betød bl.a., at man måtte fjerne de gamle altaner i Sankt Kjelds Gade-siden, på grund af nedstyrtningsfare.

### Naboejendommen:

Gulstensejendommen i Bryggervangen med garager i gården, består af lejerboliger og rødstens ejendom i Sankt Kjelds Gade er en andelsforening. En gang om året holder bestyrelserne i de tre ejendomme et fælles møde.

### Forbedringer:

I 1991 blev karnapaltanerne i Bryggervangen og Sankt Kjelds Gade repareret for 500.000 kr. Udgifterne blev på dette tidspunkt holdt inden for vedligeholdes budgettet.

De nye altaner i Ourøgade blev udskiftet i år 2000. Dette skete efter undersøgelser foretaget af to uvildige instanser der begge kom frem til at altanerne ikke længere havde den lovpligtige bæreevne.

Vedtagelsen af projektet tog ca. et år og operationen kom til at koste 16.000 kr. pr. lejlighed (4.000 kr. per fordelingstal).

### Cykelskure:

De grå cykelskure blev bygget 1987. Før den tid var der nogle små skure, forbeholdt beboerne i Sankt Kjelds Gade. Dette skyldes, at der ikke var så stor kælder kapacitet i den del af ejendommen, hvilket jo også er faktum den dag i dag. Derfor gælder det stadig, at cykelskurene fortrinsvis er til de beboere, der ikke har et kælderrum, og derfor er der tildelt faste pladser til disse beboere.

De resterende beboer må benytte egne kælderrum og/eller de opsatte cykelstativer på Ourøgade og i gården.

### Dørtelefoner:

Anlægget blev sat op i 1984.

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

### Vaskeklubber:

Den første vaskeklub blev oprettet i 1980.

Der findes i dag tre vaskeklubber i ejendommen. En ved Bryggervangen 14, en ved Ourøgade 21 og en ved Ourøgade 31.

### Haven:

Haven blev anlagt i løbet af årene 1978 – 1980.

### Libo og administration:

Ejendommen blev til ejerlejligheder, da den blev opkøbt af Alex Friedmann (manden der i midten af 1960'erne "opfandt" begrebet ejerlejligheder)

Nogle beboere valgte at købe deres lejlighed, mens andre faktisk er blevet boende som lejere.

Ejendommen blev administreret gennem Friedmann-selskabet Libo. Det betød at for lejerne var Libo deres udlejer, mens Libo for ejerne var deres administrator. Ejerforeningen betalte derfor et administrationshonorar til Libo.

Der sad en repræsentant for Libo i ejerforeningens bestyrelse. Efterhånden som Libo fik solgt lejlighederne, faldt Libos andel af det samlede antal fordelingstal.

I 1977 kom Libo ned på at eje under halvdelen af lejlighederne (målt på fordelingstal), hvorefter Libo trak sig fra bestyrelsen.

I en del år kontrollerede Libo dog stadig så stor en del af fordelingstallene, at de ikke i praksis kunne stemmes ned på en generalforsamling.

Senere hen skyldes Libos store andel af de fordelingstal der var repræsenteret på generalforsamlingerne udelukkende, at der var et meget begrænset fremmøde fra de andre lejere på generalforsamlingerne!

I midten af 1980'erne besluttede Libo at administrationsdelen af selskabet skulle drives som et egentligt forretningsområde.

Det betød, at der skulle betales væsentlig mere i administrationshonorar fordi de reelle udgifter skulle betales (det blev dog ikke dyrere end anden administration fra et sammenligneligt selskab ville koste).

Til gengæld fik ejerforeningen, som noget nyt, renter af det likviditetsoverskud ejendommen typisk har det meste af året, fordi fællesudgifterne betales forud (ikke forveksle med at ejerforeningen godt samtidig kan have drift underskud).

Administrationsselskabet Libo blev senere hen solgt til Norden, som igen blev solgt videre til Dan-Ejendomme.

Ejerforeningen fortsatte med henholdsvis Norden og Dan-Ejendomme som administrator – dels var der ingen ekstraordinære forhøjelser af administratorhonoraret forbundet med disse skift og dels var en del af medarbejderne de samme, hvilket var praktisk, da de jo kendte ejendommen og bestyrelsen.

Senere blev Dan-Ejendomme udskiftet med vores nuværende administrator, hvilket var første gang der har været gennemført en egentlig udvælgelsesproces i forbindelse med valg af administrator.

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

Den historiske binding mellem den oprindelige ejer af ejendommen og administrator har bl.a. betyder at ejendommen i mange år havde nogle vedtægter, der var formuleret forholdsvis ensidigt til fordel til administrator.

Ifølge de gamle vedtægter kunne administrator eksempelvis indkalde til ekstraordinær generalforsamling hvis de ikke kunne blive enige med bestyrelsen eller ikke synes at bestyrelsen opførte sig ansvarligt.

Også på andre områder havde administrator rettigheder, som normalt kun ligger hos den valgte bestyrelse eller beboerflertallet på generalforsamlingen.

Forholdet mellem administrator og bestyrelse er principielt uvedkommende for vedtægterne, men reguleres i en separat kontrakt/samarbejdsaftale. Disse levn for fortiden blev fjernet fra vedtægterne, da de sidste gang blev revideret, således at vedtægterne i dag skulle være tidssvarende.

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

## Administrator

Administrator vælges på den ordinære generalforsamling og varetager bl.a. følgende for ejendommen:

Økonomiske anliggender, herunder opkrævning af fællesudgifter, varme- og antennebidrag, rådgivning af bestyrelse m.v.

Betaling kan foretages via betalingservice. Administrator kan kontaktes i spørgsmål af økonomisk karakter.

Ejendommens administrator er:

Advokaternes Ejendomsadministration  
Esplanaden 14  
1263 København K  
Tlf.:33.15.45.45 mellem 9 – 12

## Altaner

De nye altaner er lavet af aluminium, der er et let og vedligeholdelsesfrit materiale men lang levetid. Af hensyn til bevarelse af altanen, på bedst mulig måde, bør følgende regler efterleves:

### Rengøring:

Altanerne bør afrenses mindst to gange årligt for snavs.

Skidtansamlinger, blade o. lign. fjernes løbende. Hertil anvendes kun vand og evt. skurebørste. Silikonefuger og plast aftørres med en fugtig klud.

### Oplaring/gulvbelægning:

Der bør ikke oplageres ting og sager, der kan give anledning til vandsamlinger. Ved evt. gulvbelægning kan anvendes plastprodukter, der tillader fri afvanding og udtørring. Anvend aldrig gamle gulvtæpper o. lign.

### Møbler/fastgørelser:

Bedst egnede er borde/stole med plastkopper for at skåne altanpladen. Ved evt. fastgørelse skal anvendes rustfri skruer. Beslag mv. kan være af plast, aluminium, rustfri eller galvaniseret stål.

### Blomsterkasser:

Bør ikke monteres på håndlisten, men på frontholderlisten nedenunder. Plastkasser bør anvendes. Blomsterkasser, urtepotter m.v. på altanbunden bør opløses på f.eks. lister med plastkopper ned mod altanbunden. Herved sikres ventilation og misfarvning af altanbunden hindres. Der bør ikke bores huller i bunden af blomsterkasserne, da blomstervand kan misfarve altanen. Blomsterkasserne SKAL, af sikkerheds- og forsikringsmæssige forhold, sidde indvendigt.

**HUSK!** Strø aldrig salt på altanen.

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

Beboerne står selv for udgiften til sideskjolde til altanen. Hvis der ønskes sideskjolde skal viceværten kontaktes. Der må udelukkende opsættes de af bestyrelsen godkendte sideskjolde.

## Arbejdsweekender

Bestyrelsen indkalder et par gange om året til en arbejdsdag på ejendommen. Formålet er at give beboerne en mulighed for at lære hinanden at kende samt at få lavet nogle arbejdsopgaver, som vi ellers ikke ville få lavet.

## Beboernyt

Beboernyt er et lille blad der har til hensigt at udkomme ca. 4 gange årligt. Bladet er ment som et lille hyggeligt input til beboerne med information om bl.a. havefest, arbejdsweekender og andre fælles begivenheder.

## Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges på den ordinære generalforsamling, og varetager i samarbejde med administrator og vicevært, den daglige drift af ejendommen. Bestyrelsen tegner foreningen i alle forhold. Bestyrelsen kan kontaktes i spørgsmål, der har generel betydning for ejendommen, betydning for ejendommens fællesarealer og andre fælles ansvarsområder. Råd og vejledning om hvor man i øvrigt kan henvende sig, fås hos viceværten.

## Cykler

I gården ved porten findes cykelskure, der fortrinsvis er for beboere i Skt. Kjelds Gade der ingen kælderrum har, derfor er der i 2006 blevet tildelt faste pladser til disse beboere. Det henstilles, at kun cykler, der benyttes jævnligt, placeres i cykelskurene, da *gamle lig* optager meget plads. Cykelstativerne i gården kan benyttes af alle. Cykelstativerne på Ourøgade og Skt Kjelds Gade må også bruges, dog kun af cykler der benyttes jævnligt (lovgivning fra Københavns kommune). En gang om året, om foråret, gøres der status over samtlige cykler på ejendommens fællesområde. Gamle cykler, der herefter henstår, vil blive fjernet.

## Det'e let...

...at lave om i sin lejlighed. Men husk, at med installationer af el- og vand, følger et krav om en lovpligtig attest fra den respektive udførende autoriserede håndværker.

Ejerforeningen har fået en uvildig konsulent til at lave en beskrivelse af korrekt lovmæssig udførelse af installationerne.

Disse reglementer og byggeanvisninger kan altid lånes. Spørg viceværten.

Her er indledningsvis hvad arkitektfirmaet Per Nordahl Svendsen skriver om renovering af badeværelser:

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

” Ejendommen er oprindeligt opført med støbte betongulve med stålprofiler i, og vægge af ikke organisk materiale omkring badeværelset.

Gulvene er belagt med terrazzo og der er opsat vægfliser på væggene. Oprindeligt er der en toiletskål med en høj væg cisterne, en håndvask med gulvafløb, og et sidebadekar med afløb i gulvet til gulvafløbet.

Loftet er pudset. Der er lodret naturligt aftræk.

På grund af badeværelset størrelse under 3,25 m<sup>2</sup>, skal alle vægge og hele gulvet vådrumssikres.

Der skal være en godkendt vådrumsmembran under gulv og vægfliserne, og der skal udføres en forstærkning mellem gulv og vægge. Vådrumsbehandlingen skal føres op til en højde af 2.30 meter.

Der skal udføres et hævet bundstykke i døren til entreen.

Der må ikke udføres trælofter, men kun lofter af et klasse 1 materiale, såsom puds, gipsplader m.v.

Der bør kun anvendes vægfliser, og ikke malede overflader og træbeklædning på væggene.

Alle rørgennemføringer igennem vægfliser og bagvedliggende membran skal være vandtætte.

Gulvet skal have et godt fald mod gulvafløbet. Hvis gulvafløbsskålen udskiftes, skal det være en VA godkendt, hvortil membranen skal tilsluttes.

Der kan udføres mekanisk udsugning tilsluttet det nuværende naturlige aftræksrør. Ventilationen kan køre på en fugtprocent eller på lyset. Ventilationen skal give et luftskifte på 15 L/s. Der skal være en frisklufttilføjelse via luft under døren eller huller i døren mellem badeværelset og entre.

Der skal udføres elastiske fuger, eller fleksible fuger i de lodrette flisehjørner mellem gulv og vægfliser.

Alle el-installationer skal udføres af en autoriseret el-installatør, og alle regler i Stærkstrømsbekendtgørelsen skal opfyldes.

Alle VVS installationer skal udføres af en autoriseret VVS-installatør, og alle krav i Afløbsinstallationer og Vandinstallationer skal opfyldes.

VVS-installatøren skal fremsende en begæring om vandinstallation til Københavns Vand. Begæringen skal underskrives af ejerforeningen og den autoriseret VVS-installatør. Hvis der skal udføres nye vand- og afløbsinstallationer i lejligheden nedenunder, skal der udføres et nedhængt loft der er lydisoleret til max. 30 db.

Vandrør med samlinger eller med stålrør, må ikke skjules i faste lofter og vægge, men de skal være udskiftelige, det vil sige, at der skal udføres afskruelige loft – og installationspaneler. Der bør udføres Balofix ved blandingsbatterier under håndvasken.

Der gøres opmærksom på, at ikke-lovlige installationer, kan påføre den udførende beboer et erstatningskrav så langt som 20 år tilbage i tiden”.

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

## **Facade**

Ejendommens facade skal fremstå harmonisk og ensartet. Bestyrelsen for ejerforeningen skal godkende enhver ændring på facaden.

## **Faldstammer**

Næsten alle faldstammer i ejendommen er blevet udskiftet over en årrække. Da de nye gulv afløb på badeværelset indeholder et filter, som beboeren selv skal rense. Der må ikke benyttes kaustisk soda el.lign. afløbsmidler, da filteret bliver ødelagt.

Sådan renses gulv afløbet:

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

## Forsikringsforhold

Ejendommens aktuelle forsikringsforhold findes på hjemmesiden: [www.bryggervangen.com](http://www.bryggervangen.com)  
Der er tegnet en lovpligtig bygningsforsikring, der omfatter følgende:

- Bygningsbrandforsikring
- Hus- og grundejerforsikring
- Insekt- og svampeforsikring
- Arbejdsgiverforsikring
- Forsikring for fællesantenneanlæg

Bemærk at glas eller erstatningsmaterialer for glas samt spejle og sanitet (toiletter og kummer) ikke er dækket.

Alle konstaterede skader på ejendommen er et fællesanliggende og skal anmeldes til viceværten hurtigst muligt.

For dækning af disse genstande skal der tegnes speciel indboforsikring – dette er således den enkelte beboers eget ansvar:

### Indboforsikring:

I forbindelse med skadeanmeldelser på ejendommen, har Ejerforeningen ofte konstateret at en beboer ikke har tegnet almindelig indboforsikring.

Dette forhold er ikke ejerforeningens sag, men der opfordres kraftigt til at tegne forsikring da de økonomiske konsekvenser ofte er uoverskuelige i sådanne sager.

## Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. På den årlige ordinære generalforsamling aflægger formanden beretning, der fremlægges regnskab og budget, og der vælges bestyrelse, administrator og revisor.

Der kan stemmes om forslag fra foreningens medlemmer, bestyrelse og administrator.

## Gårdhave

Gårdhaven er for alle beboer. Der skal holdes orden og støjende adfærd og husdyr er ikke tilladt i gården. Der henvises i øvrigt til haveorden (findes også på foreningens hjemmeside).

Om sommeren stilles der havemøbler frem. Disse er IKKE til udlån og må derfor ikke fjernes fra haven. Ved kælderen Ourøgade 23/25 findes der hynder, som kan lånes og som skal ligges på plads efter brug.

Der stilles fællesgrill frem, som frit kan benyttes. Blot skal man selv medbringe eget grillkul OG foretages rengøring af grillen efter endt brug. Beskyt venligst grillen med det tilhørende betræk.

Ved kælderen Ourøgade 27/29 findes et fælles toilet. Hjælp venligst med at holde toilettet i pæn stand og meddel viceværten om eventuelle fejl og mangler.

En gang årligt afholdes der sædvanligvis havefest for beboerne i ejendommen.

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

## Håndværkere

Ejendommen benytter sig så vidt af de samme håndværkere, sådan at vi gensidigt lærer hinanden at kende.

Se listerne i opgangene, på hjemmesiden eller spørg viceværten om råd.

## Ind- og udflytning

Ved ind- og udflytning bedes der givet besked til viceværten af hensyn til dørskiltning og ved eventuelle behov for reparation af ejendommens fællesinstallationer i lejligheden.

Skader på trappe, karme og vægge i forbindelse med ind- og udflytning skal erstattes af skadevolderen (beboeren).

## Klager

Da vi bor under samme tag, er det i alles interesse, at vi færdes på ejendommen med almindelig pli og gensidig respekt overfor hinanden. Skal du således flytte rundt på møblementet, så giv dine nærmeste medbeboere besked først, eller skal du holde en glad komsammen, så sæt en seddel på opslagstavlen (et opslag i opgangen er dog ikke en fribillet til at larme hele natten, jf. den almindelige husorden).

Apropos musik, så er ejendommens vægge og etageadskillelser papirtynde i forhold til de muskler, ethvert middelmådigt musikanlæg i dag kan spille med. Mange klager handler netop om høj musik.

Respekter at de fleste mennesker stadig lever efter den gamle opskrift. Vågen om dagen, sovende om natten.

Er du først kommet i skænderi med din nabo, så forsøg selv i første omgang at ordne sagen i mindelighed – en god snak over en kop kaffe kan gøre underværker.

Hvis klagen handler om høj musik, så anmeld det til politiet – hver gang. Noter dag, tidspunkt, varighed osv. For at få medhold i en klage skal så mange som muligt af opgangens beboere være medklagere.

Alle klager skal indgives skriftligt og lægges i viceværtens postkasse. Herefter vil klagen blive behandlet på første kommende bestyrelsesmøde. Klagen vil blive besvaret skriftligt.

## Kælderfaciliteter

I Bryggervangen 16 og Ourøgade 19 er der indrettet værkstedsrum. Nøgler til disse rum kan rekvireres hos viceværten.

I Ourøgade 27 er der indrettet et rum til bestyrelsesmøder.

I Bryggervangen 14, Ourøgade 21 og Ourøgade 31 er der indrettet vaskeklubber.

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

## **Lejer / Fremlejer**

Alle meddelelser fra bestyrelsen/ejendommen bliver kun kommunikeret til aktuelle beboere i ejendommen. Videreformidling til evt. udlejer er udelukkende en sag mellem lejer/udlejer. Der understreges, at det er udlejerens pligt at lejer har underskrevet husordenen og overholder den. Det er ligeledes udlejerens pligt altid at være kontaktbar i forhold til ejerforening.

I tilfælde af overtrædelse af husordenen, kan ejerforeningen til enhver tid udbede sig en kopi af lejekontrakten.

## **Lofts- og kælderrum**

Da ejendommen i 1968 overgik til ejerlejligheder blev der foretaget en systematisk fordeling af pulterrum. Revidering af lofts- og kælderrum blev foretaget i 1998. Kontakt viceværten for oplysning om fordelingen. De respektive rum skal holdes aflåst.

## **Malings- og tapetaftale**

Ejendommen "Bryggervangen 12-16 m.v." har en aftale med den lokale farvehandler, der giver 15 % på alle varer mod forevisning af denne beboermappe.

Vennemindevej Farvehandel  
Vennemindevej 38  
2100 København Ø  
Tlf.: 39 29 64 32

## **Miljøaffald**

Miljøaffald skal afleveres til viceværten i kontortiden. En speciel affaldsguide kan ligeledes afhentes hos viceværten.

## **Reparationsforpligtelser**

Af og til kan der opstå et problem med de forskellige installationer i lejligheden. Nedenstående skema er ment som en hjælp i forhold til hvem og hvor man skal henvende sig. Skemaet gælder ikke situationer, hvor der er tale om hærværk o. lign. Hvis du er lejer, og problemet fremstår som dit eget, så kontakt din udlejer.

**Er du i tvivl, kontakt da viceværten eller bestyrelsen**

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

Problem	Hvor henvender man sig		Hvem skal betale	
	Vicevært	Eget problem	Beboer	Ejerforening
Rep. og rensning af afløb i køkken/bad		X	X	
Rep. og rensning af affaldsstammer	X			X
Rep. af pakninger		X	X	
Udskiftning af vandhaner		X	X	
Rep. af vandledning (1)	X			X
Rep. af gasledning til måler	X			X
Rep. af gasinstallation efter måler		X	X	
Rep. af radiator og rør	X			X
Intet varmt / koldt vand	X			X
Ingen varme	X			X
Sprunget vandrør (1)	X			X
Vandskade s.f.a. sprunget vandrør (1)	X			X
EI-kontakter		X	X	
Utæt badegulv (2)	X			X
Defekt cisterne/skylleventil/itusrået wc-skål		X	X	
Defekt køkkenvask/håndvask		X	X	
Udskiftning af toilet		X	X	
Rep. af lejlighedens vinduer /døre (3)		X	X	
Smadret rude i lejlighed		X	X	
Låse til entredøre		X	X	
Større affaldsmængder (4)	X			X

- (1) Lodrette rør betales af ejerforeningen. Vandrette rør betales af beboeren. I tvivlstilfælde, kontakt viceværten.
- (2) Her kan der være grænsetilfælde. Har man ikke opfyldt loven for vådrum, skal man selv betale.
- (3) Lejlighedens vinduer og altandøre repareres og vedligeholdes både indvendigt og udvendigt af ejeren – jævnfør ejerforeningens vedtægter. Ekstraordinær maling af entredør udvendigt skal ske i overensstemmelse med farvelagt i trappeopgangen.
- (4) Vær venlig altid at kontakte viceværten. Han ved hvor du kan komme af med affaldet.

## Tøjvask

I ejendommen har vi intet fællesvaskeri. Ejendommens beboer benytter erfaringsmæssigt følgende ordninger:

- det offentlige vaskeri i Bryggervangen eller Australiensvej
- egen vaskemaskine
- tørre faciliteter på loft eller i kælder
- vaskeklub

I enkelte opgange har beboerne slået sig sammen på andelsbasis og startet en vaskeklub i kælderen. Der findes pt. vaskeklubber i kælderen Bryggervangen 14, Ourøgade 21 og Ourøgade 31. Vaskeklubberne er selvstændige fungerende.

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

Vaskeklubberne er som regel fyldt op, så det kan være vanskeligt at komme med i de eksisterende ordninger. Man kan dog altid spørge, om der skulle være ledige pladser og evt. blive skrevet op på venteliste.

Bestyrelsen for ejerforeningen ser positivt på initiativer til at starte nye vaskeklubber, så længe ejendommen har ledig kælderkapacitet. Projektet skal godkendes af bestyrelsen og kræver bl.a. istandsættelse af kælderrum, separat eltilslutning og låsesystem. Bestyrelsen kan endvidere bidrage med vejledning og erfaringer fra de øvrige vaskeklubber.

Er der spørgsmål omkring vaskeklubberne, bl.a. kontaktpersoner, kan du rette henvendelse til viceværten.

## **Varme**

Eventuelle spørgsmål om varmeafregningen skal rettes til Clorius, hvor følgende anlægsnummer skal oplyses: **66175K**

## **Vinduer**

Ifølge ejerforeningens vedtægter må ændringer, reparation eller maling af ejendommens ydre kun ske med bestyrelsens samtykke. Bestyrelsens holdning er, at facaden til enhver tid skal fremstå ensartet.

Udvendig og indvendig vedligehold påhviler den enkelte ejer.

### ***Maling af vinduer***

Malingen rekvireres vederlagsfrit gennem ejendommens vicevært.

### ***Udskiftning af vinduer***

Bestyrelsen har i 1996 godkendt opsætning af de vedligeholdelsesfri Velfac vinduer, der lever op til følgende krav:

- Indvendigt: Træ, hvid
- Udvendigt: Aluminium, hvid
- Glas: Termorude (energiglas)
- Ophængning: Sideophængt (som vi har i dag)

Ejerne må gerne vælge vindue fra et andet firma, bare vinduerne lever op til overstående krav. Hvis et andet vindue vælges, skal bestyrelsen godkende valget.

Yderligere information kan fås ved henvendelse til viceværten, hvor man kan låne en tilbudsmappe, med den seneste indhentede pris på Velfac-vinduet samt montage.

## Haveorden

- Kælderdørene skal være lukket om natten.
- Støjende adfærd er ikke tilladt.
- Blomster m.v. må ikke plukkes.
- Hunde, katte og andre husdyr er ikke tilladt i haven.
- Boldspil må ikke finde sted.
- Havemøbler skal efter endt brug placeres pænt på stenpladsen.
- Grill i haven er til fælles afbenyttelse, og skal rengøres efter brug. Der skal vises hensyn angående røg fra grillen. Der skal ryddes op og fjernes affald efter brug. Dette inkluderer også kapsler og cigaretskod.
- Engangsgrill må ikke placeres direkte på græsplænen.
- Hynder til havemøblerne skal ligges på plads ved kælderen Ourøgade 23-25 efter brug.
- Toilettet ved kælderen Ourøgade 27-29 skal efterlades i pæn stand.

## Husorden for Ejerforeningen Bryggervangen 12-16 m.v.

Det er ejerforenings intention, at enhver beboer kan opholde sig i ejendommen under gode og trygge forhold, og at ejendommen til enhver tid fremstår pæn og indbydende.

Denne husorden har til formål at opfylde ejerforeningens intentioner, og er som sådan med til at beskytte både dig, din nabo og ejendommen som helhed.

Berettigede klager over brud på husordenen indgives skriftligt til ejerforeningens bestyrelse enten per mail eller ved aflevering i den røde postkasse i gården.

### **Affald**

#### Skakterne:

**KUN** almindelig, daglig husholdningsaffald må smides i skakterne. Det skal være forsvarligt indpakket i affaldspose med knude. Undgå skarpe og tunge genstande.

#### Større enkeltgenstande:

Som telefonbøger eller store planter bæres i de store containere i gården.

#### Storskrald

Afhentes hver 4. uge, der sættes opslag op på opslagstavlen ca. 5 dage før. Storskrald må ikke sættes i gården uden for afhentningsperioden.

#### Flasker og andet glasaffald:

Kan afleveres i glas containeren der står i gården ved skraldeøen.

#### Aviser og ugeblade

Afleveres i de dertil indrettede containere i gården og må IKKE smides i affaldsskakten.

#### Kemikalieaffald

Spørg viceværten. Se side ....

#### Kattegrus:

Pakkes ind i en forsvarlig lukket pose og bæres ned i containerne i gården. Det må IKKE smides i skakten.

### **Altaner**

Der må ikke anvendes grill eller lign. på altanerne. Altanerne skal holdes i opryddet og renholdt stand.

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

### **Barnevogne**

Må ikke henstilles på trapper, gange og kældergange. Barnevogne kan placeres i det aflåselige barnevognsrum i gården. Nøgler kan rekvireres hos viceværten.

### **Cykler**

Må ikke henstilles på trapper, gange eller kældergange. Cykler kan placeres i stativerne i gården, og i øvrigt hvor de ikke er til gene for den almindelige færdsel.

Det henstilles af stativerne på gaden ved Ourøgade og Sankt Kjelds Gade kun må bruges af cykler der benyttes jævnligt (ifl. Reglement af Københavns Kommune)

I gården ved porten findes cykelskure, der fortrinsvis er for beboere i Skt. Kjelds Gade der ingen kælderrum har.

### **Flytning**

Til- og fraflytning skal altid meddeles ejerforenings administrator. Der skal desuden meddeles viceværten af hensyn til dørskilte.

Tag hensyn til væggene i opgangene ved flytning af større møbler.

### **Fodring**

For ikke at skulle plages af rotter, duer, andre fugle, hjemmeløse katte, etc. som kunne slå sig ned i eller på ejendommen, er det ikke tilladt at udlægge brød, madrester eller andet foder i gården/haven eller altanerne.

### **Fyrværkeri**

Må ikke antændes noget sted i ejendommen eller på dennes grund.

### **Fællesarealernes renholdelse**

Der må ikke efterlades genstande, storskrald eller andet affald på ejendommens fællesarealer, dvs. kældre, lofter, trapper, gård og have.

Hvis man spilder eller taber noget på gange, trapper eller andre fællesarealer, skal man tørre op/samle op efter sig.

### **Gård/Have**

- Se afsnit om haveorden.

### **Husdyr**

Der må gerne holdes husdyr i ejendommen. Der skal dog vises hensyn til ejendommens øvrige beboere.

Husdyr må ikke medbringes eller færdes i gården.

### **Låse**

Døre til kælderrum, lofter og hobbyrum skal holdes aflåst, således at uvedkommende ikke får adgang.

### **Motorkøretøjer**

Indregistrerede motorkøretøjer må ikke forefindes i gården.

Parker eller kør ikke på ejendommens fortove, da de let køres i stykker. Husk også at sige dette til eventuelle leverandører, flyttefirmaer etc.

1. udgave 2003
2. udgave 2006 (revideret)

Benzin og andre brandbare væsker må ikke opbevares i ejendommens kældre, lofter eller trapper.

### **Skilte**

Enhver form for erhvervsskiltning må kun påsættes efter ansøgning og forudgående godkendelse hos bestyrelsen. Der må generelt ikke opsættes plakater/mærkater på døre, trappeopgange etc.

Følgende skiltning er tilladt:

- autoriseret navneskilte
- alarmskilt/operation mærkning eller lign.
- Postvæsenet "nej tak til reklamer"
- Markering af at der er husdyr i lejligheden.

### **Støj**

Benyttelse af tv, radio, gramofon etc. samt musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til beboerne. Der bør udvises særligt hensyn overfor naboer ved at dæmpe ned, så beboernes ønske om nattero respekteres.

NB! Opslag i opgangene der giver besked om fester kan være en god ide, men det fritager ikke fra at dæmpe støjen til et acceptabelt niveau.

Særligt støjende maskiner som boremaskiner, rystepudser m.v. må på hverdage kun benyttes i tidsrummet 07.00 – 21.00. På lørdage, søndage og helligdage kun i tidsrummet 10.00 – 19.30

Vaskemaskiner og tørretumblere må alle dage benyttes i tidsrummet 07.00 – 21.00

Vis hensyn ved færdsel på trapperne i sene aften- og nattetimer.

Vis hensyn ved ophold i gården og haven.

### **Tøjtørring**

Tøj må kun tørres på de anviste pladser og rum. Tøj, som ophænges i tørrerum, må ikke dryppe unødvendigt meget på gulvet. Tørrerum skal afleveres i pæn stand.

Tøjtørring fra vinduer eller på altaner må kun ske under hensyntagen til at ejendommens facade ikke skæmmes, og andre beboere ikke generes af dryp.

### **Vinduer**

I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal alle vinduer i lofts- og kælderrum holdes lukkede.

### **WC**

Der må kun benyttes toiletpapir i wc, og intet andet som kan stoppe afløbet må kastes ud i wc-skålen.

Således vedtaget af bestyrelsen den 07. januar 1997