

HUSORDEN

FOR

EJERFORENINGEN

FRØBELS ALLE 1-7 / EWALDSENSVEJ 8-12



**VEDTAGET PÅ DEN EKSTRAORDINÆRE
GENERALFORSAMLING
DEN 3. NOVEMBER 2022**

En husorden kan let blive opfattet som et "nej-reglement", men dette er absolut ikke tanken bag denne husorden. For at kunne fungere godt sammen med de beboere, der bor omkring os, er det vigtigt, at vi alle bestræber os på at tage hensyn til hinanden og forsøger at undgå konflikter.

Som lejlighedsejer og lejer i ejerforeningen Frøbels Allé 1-7 / Ewaldsensvej 8-12 er du medansvarlig for, at der bliver passet godt på vores ejendom og udendørsarealer. Det er derfor naturligt at opstille visse almindelige ordensregler som et fælles værktøj til at skabe et godt klima for foreningens beboere samt for at beskytte bebyggelsen.

Husorden for ejerforeningen Frøbels Allé 1-7 / Ewaldsensvej 8-12:

Affald: Intet affald må henkastes i gården eller anbringes noget andet sted end i affaldscontainerne.

Affald, som ikke fjernes med dagrenovationen uden ekstra betaling, skal beboeren selv foranledige fjernet for egen regning. Se venligst foreningens hjemmeside under fanen "Storskrald, madaffald ..", hvor der bl.a. er eksempler på, hvad beboerne må anbringe på affaldscontainerpladsen uden for containerne. Se også nedenfor under "Storskrald".

Al restaffald skal af hygiejniske grunde puttes i lukkede affaldsposer. Det skal i øvrigt afleveres i overensstemmelse med de af Frederiksberg Kommune udfærdigede direktiver, relementer og sorteringsvejledninger, samt de regler, der er nævnt i denne husorden og i "Velkomstfolderen" for ejerforeningen.

Affaldsskakt (Frøbels Alle 1): Der må ikke smides større genstande i affaldsskakten, og affald skal anbringes i dertil egnede poser, som skal være forsvarligt lukkede således, at skakten ikke bliver stoppet eller forurenset. Ved brug af affaldsskakten i tidsrummet kl. 22:00 – 07:00 skal der vises særligt hensyn med hensyn til støj.

Hvis affaldsskakten stoppes på grund af forkert brug, vil beboeren, som er skyld i dette, blive pålagt et af ejerforeningens bestyrelse fastsat gebyr for rensning af affaldsskakten.

Altaner og tagterrasser: Altanerne på Frøbels Alle 1 skal til enhver tid fremstå rydelige af hensyn til eventuelle brandredningsmæssige situationer. Der må ikke grilles på altanerne.

Der må grilles på tagterrasserne på 5. sal, men alene med gasgrill under hensyn til de almindelige brandregler for brug af åben ild jf. Bekendtgørelse om brandværnsforanstaltninger ved afbrænding, brug af ild, lys, varmekilder m.v., samt kommunale bestemmelser, herunder de forbud, som de lokale brandmyndigheder har udstedt mod brug af grill i bestemte områder i fx i tørkeperioder.

Særligt gøres det opmærksom på, at grillen skal stå på et fast ikke brændbart underlag. Grillen skal placeres i passende afstand fra overflader og ting, der kan brænde. Gasgrillen tilsluttes en gasflaske på højst 11 kg. Man må ikke have en ekstra gasflaske stående i reserve.

Grillen må ikke forlades før den er slukket.

Altankasser skal opsættes på indersiden af altanernes brystning, de skal være forsvarligt fastgjorte og må ikke være til gene for andre beboere. Dette gælder også for tagterrasserne.

Møbel- og tæppebankning må ikke foretages på altanerne eller på tagterrasserne.

Der henstilles til en rolig og hensynsfuld opførsel på altanerne og på tagterrasserne. På hverdage skal der være ro kl. 22:00 og i weekender senest kl. 23:00.

Cykler, barnevogne og lignende: Grundet brandfare må der ikke stå barnevogne, klapvogne, cykler, opbevaringskasser, fodtøj, affaldssække og andre ting på hverken for- eller bagtrapperne!

Barnevogne og klapvogne henvises til fællesarealerne i kældergange, hvor der er opsat skilte, der viser, hvor de med fortrinsret kan henstilles.

Barnevogne, klapvogne o.l. må ikke anbringes i cykelstativer - hverken i gården eller i forbindelse med forhaverne.

Cykler skal i gården anbringes i cykelstativerne. Ladcykler må ikke anbringes i cykelstativerne, men skal anbringes på den mest hensigtsmæssige måde således, at de ikke er til gene og ikke spærrer for adgang til cykelstativerne. Alternativt skal ladcykler o.l. anbringes på de af bestyrelsen anviste steder.

Cykler kan anbringes i kældergangene således, at de ikke er til gene for den almindelige færdsel i kældergangene herunder beboernes adgang til pulterrummene.

Cykler, ladcykler, barnevogne og klapvogne o.l. må ikke lækkes eller på anden måde fastgøres til cykelstativer, gelænder, hegn, faldstammer og lignende. Defekte og ubrugelige cykler, som ikke skal benyttes, skal fjernes fra fællesarealerne.

Fester: Fester, som kan give støjgener for ejendommens øvrige beboere, skal varsles i god tid med opslag i egen opgang og i naboopgangene. Naboers henstilling om at skrue ned for musikken skal følges! Vinduer og døre skal holdes lukkede, så unødige gene af beboerne undgås. Undgå støjende adfærd på trapperne ved gang til og fra lejlighederne.

Der henstilles til en rolig og hensynsfuld opførsel i forbindelse med fester og man bedes tage hensyn til, at ejendommen er fra 1937 og derfor meget lydt. Der henstilles til, at der på fredage og lørdage er ro kl. 23:00 og på andre dage kl. 22:00.

Se også nedenfor under punktet "Musik".

Fyrværkeri: Fyrværkeri må ikke antændes noget sted på ejendommens fællesarealer, herunder den tilhørende gård og containerplads.

Haven: Gården er for alle! Om sommeren står der havemøbler og en eller flere grill til fri afbenyttelse på fliseterrassen. Begge dele kan reserveres, hvis beboerne ønsker at benytte dem til sammenkomster ved i god tid at sende en e-mail på adressen: grillen@froebelewaldsen.dk med beboerens navn og adresse samt dato/tid for reservationen, der herefter vil blive opslået på hjemmesiden.

Hynder til havestolene skal efter brug anbringes i de på terrassen anbragte hyndeopbevaringsboksene.

Reservation af havemøbler og grill er alene for beboernes og medlemmernes arrangementer.

Husk at rense grillen efter brug, sæt havemøblerne på plads og fjern alt affald, evt. engangsgrill (når den er kølet af) mv.

Der henstilles til en rolig og hensynsfuld opførsel i haven og på terrasserne. På hverdage skal der være ro kl. 22:00 og i weekender senest kl. 23:00.

Det er ikke tilladt at opsætte telte, pavilloner eller lignende i forbindelse med private fester, overnatninger eller lignende uden bestyrelsens skriftlige tilladelse.

HAVEUDVALG

Ejerforeningens Haveudvalg består af frivillige og ubetalte medlemmer, der som hovedregel vælges på den årlige ordinære generalforsamling.

Haveudvalgets rådighedsbeløb fastsættes på den årlige ordinære generalforsamling og udvalgets kompetenceområder aftales og fastlægges efter aftale med bestyrelsen.

Haveudvalgets kontaktperson i bestyrelsen er formanden.

Husdyr:

- Husdyr må holdes i mindre omfang således, at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne. Med mindre omfang menes der både dyrets størrelse og antal.
- Der må højst holdes 2 større husdyr/kæledyr, så som hunde og katte.
- Det er kun tilladt at holde og passe hunde, der er mindre end: schæferhunde, dobermannpinschere, rottweilere, bulldogge, bokser, newfoundlandere, sct. bernhardshunde, grand danois'er, leonbergere, skotske hyrdehunde, broholmere, mynder, dalmatinere, hønsehunde (tysk korthår, pointer, setter, griffon), krydsninger af disse racer samt enhver større hund, der efter sin race eller sin karakter kan sidestilles med de nævnte hunde. Denne regel om hundens størrelse gælder dog ikke, hvis der er tale om blinde beboere, der holder førerhund.
- Enhver tvivl omkring hundens størrelse i forhold til ovenstående afgøres alene af ejerforeningens bestyrelse.
- Det er heller ikke tilladt at holde den type muskelhunde og kamphunde, som er forbudte at besidde jf. hundelovens bestemmelser, samt hunde der kan sammenlignes hermed uden at være ulovlige.
- Hunde og katte skal føres i snor på ejerforeningens fælles arealer.
- Hunde og katte må ikke medbringes i vaskeriet og tørrerummet.
- Det er ikke tilladt at lufte hund i gården.
- Hunde må ikke forrette sin nødtørft på fortovet, i gården eller i forhaverne, men skulle dette dog ske ved et uheld, er hundens ledsager pligtig til at gøre rent efter hunden.

Hunde og katte skal være registreret hos bestyrelsen. Hertil benyttes en af bestyrelsen udfærdiget blanket, der rekvireres på foreningens hjemmeside og indleveres til ejerforeningens administrator inden hunden eller katten "flytter ind".

Det er altid ejerens ansvar, at hold af husdyr ikke medfører vedvarende støj, lugt, uhumskhed, fremkalder fare eller frygt eller på anden måde giver anledning til utryghed.

Bestyrelsen kan forlange et husdyr fjernet fra en lejlighed og fra ejerforeningens område, hvis ejeren gentagne gange ikke efterlever berettiget klager fremsat af administrator eller bestyrelsen på grund af husdyret.

Leg: Børn og voksne må ikke lege eller støje på trapper og gange. Beboerne skal drage omsorg for, at de hos dem boende eller i besøg værende børn ikke ved støjende adfærd, så som løben, trampen og banken i gulvet eller lignende, er til gene for de øvrige beboere.

Der henvises til legepladsområdet i Lindevangsparken og boldbanen ved Lindevangskolen.

Boldspil må i øvrigt ikke foregå på trapper, lofter, i kældre og gadedøre, hvor det kan være farligt eller til gene for andre beboere.

Legeplads i gården: Legepladsen i gården er for børn. Det henstilles, at forældre rydder op efter børnene og herunder at lågene på sandkasse og på opbevaringsbokse for legetøj holdes lukket, når gården forlades.

Nøglebokse: Ingen må opsætte eller lade opsætte nøglebokse eller lignende på ejerforeningens ejendom eller fællesområder uden bestyrelsens godkendelse og vejledning.

Det er dog tilladt medlemmerne at opsætte nøglebokse på hovedtrapperne ud for egen yderdør efter nærmere bestemte regler og vilkår, der kan læses på foreningens hjemmeside.

Kælderrum: Kælderrum, der hører til den enkelte bolig, skal i henhold til brandsikringsbekendtgørelsen holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Foreningen råder i kælderen over enkelte pulterrum, som mod betaling kan udlejes til medlemmerne.

De nærmere regler for leje af pulterrummene kan læses på foreningens hjemmeside, hvor ansøgningsskema også kan downloades.

Motorkøretøjer: Motordrevne køretøjer må ikke henstilles således, at de generer ind- og udkørsel for andre motordrevne køretøjer (håndværkere, skraldevogne o.l.). Lydsignal (horn) må ikke benyttes i gården.

Knallerter og motorcykler må ikke henstilles i ejendommens port eller gård, og det er strengt forbudt at starte motoren og at køre i gården. Se også nedenfor under "Parkering".

Musik: Musik i erhvervsøjemed må ikke finde sted. Musik, afspilning af TV og radio m.m. skal i hverdagen holdes på et niveau, så det kun kan høres i egen lejlighed. Støjende underholdning i øvrigt må ikke foretages for åbne døre eller vinduer eller på fællesarealer.

Se også ovenfor under punktet "Fester".

Navneskilte på postkasser og dørtelefoner:

Navneskiltene skal være ensartede og se ordentlig ud. Det er derfor ikke tilladt at sætte "private" navneskilte på dørtelefoner og på postkasserne.

Det er alene bestyrelsen, der må lade udskifte navneskilte på postkasser og dørtelefoner!

Hvis en postkasse er blevet defekt eller hvis et navneskilt på postkassen eller på dør-telefonavlen ikke er korrekt eller bare skal ændres, kan man på foreningens hjemmeside læse, hvordan man skal forholde sig.

Opmagasiner: Ifølge brandsikringsbekendtgørelsen må ejendommens fællesarealer ikke benyttes til opmagasinering af private ejendele. Trapperne og trappegangene m.v. skal holdes ryddelige.

De må ikke anvendes til henstilling af cykler og barnevogne m.m. eller til oplagring af varer og affald private genstande, sko og støvler m.m., der kan fremme en brandsudbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Parkering: Parkering af motorkøretøjer (bil og motorcykel) og påhængsvogne på fælles arealer er ikke tilladt uden forudgående aftale med foreningens bestyrelse.

Længerevarende parkering i gården kan kun ske med bestyrelsens skriftlige godkendelse.

Foreningen kan efter omstændighederne kræve vederlag for benyttelse af en parkeringsplads.

Ejeren af en knallert, scooter eller motorcykel, skal ved parkering i gården sikre sig, at støtteben ikke forvolder skade på asfaltbelægningen.

Pap-containerne: Pap-containerne er beregnet til affald af pap. Papkasser skal pakkes sammen eller skilles ad, så containerne ikke bliver fyldt af en enkelt stor kasse. Øvrigt indhold fra papkassen til fx fladskærms-tv og møbler, så som flamingo, plast og papir, må ikke smides i pap-containeren. Det er ikke tilladt at stille pap-affald ved siden af containerne.

Pizza-bakker: Pizza-bakker (Frøbels Alle 1) skal klippes/foldes og lægges i en dertil egnet pose, som skal være forsvarligt lukket for ikke at stoppe affaldsskakten Pizza-bakker må ikke smides i pap-containerne, men skal afleveres i containerne for restaffald.

Pizzabakker, der har indeholdt frosne pizzaer i plastikemballage, må gerne lægges i pap-container.

Postkasser: Postkasser er opsat i opgangen som følge af Postloven. Beboerne har pligt til at tømme deres postkasse og fjerne papiraffald.

Rygepolitik: Det er ikke tilladt at ryge på ejendommens indendørs fællesarealer – det vil sige på trappeopgangene, kældergange og alle tilstødende rum inkl. vaskeriet og varmecentralen.

Rygning må ikke være til gene for andre beboere. Det bør undgås at ryge for åbne vinduer og på altanerne.

Der er ikke tilladt at kaste cigaret- eller cigarskodder o.l. på ejendommens fællesarealer.

Storskrald: Der er i kælderen under Ewaldsensvej et aflåst rum indrettet til storskrald ("storskraldsrummet"), hvor beboerne må hensætte "stort brandbart" materiale så som sofaer, madrasser, byggeaffald fra "gør det selv" arbejde (må ikke indeholde

brokker af mursten, gipsplader, tagsten, beton og lignende, tagplader samt jord, sten og grus), gulvtæpper eller i øvrigt, hvad Frederiksberg Kommune til enhver tid definerer som "stort brandbart" affald.

Brædder og træ i øvrigt må ikke indeholde søm eller lignende, som viceværten eller renovationsfolkene kan stikke- eller rive sig på.

Metal skal så vidt muligt være fjernet fra "stort brændbart" affald inden dette anbringes i "storskraldsrummet".

Der må ikke uden aftale med viceværten anbringes nogen former for glas, spejle eller lignende i "storskraldsrummet" eller på affaldscontainerpladsen.

Støj: Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler til lettelse for husførelsen skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere. Vaskemaskiner, støvsugere, boremaskiner og andre støjende apparater, må ikke benyttes mellem kl. 22:00 og kl. 08:00.

Larm, hylen, fløjten eller rystelser fra vaskemaskiner og opvaskemaskiner som følge af brug af nævnte maskiner, må ikke være til gene for omboende og skal snarest rettes ved påtale.

Det henstilles, at beboerne udviser forståelse for hinanden og søger at begrænse støj mest muligt. Bemærk også, at løb eller tramp i lejligheden og på trappeopgangene kan virke meget generende for naboer og underboere og bør undgås.

Tæppebankning: Møbel- og tæppebankning og lignende må ikke ske ud af vinduerne eller fra altanerne, men må kun finde sted i gården således, at det ikke er til gene for andre.

Tøjtørring: Vasketøj kan hænges til tørre i gården eller i det dertil indrettede tørre- rum i kælderen under Ewaldsensvej 8. Det anbefales, at tøjet fjernes så snart det er tørt, da der ellers opstår pladsproblemer. Tørrerummet skal efter benyttelse så vidt muligt afleveres ryddeligt og rent.

Vaskeriet*:

Regler og vejledning for brug af vaskeriet:

- Vaskeriet må anvendes i tidsrummet mellem 07:00 og 21:00, og kun af ejendommens beboere.
- Vasketid reserveres ved med den udleverede nøglebrik at logge ind på reservationssystemet via den ophængte informations- og reservationstavlen i vaskeriet eller ved hjælp af Vision Web-app'en via mobiltelefon, pc eller tablet. Hvis ikke vask er påbegyndt efter 30 minutter frigives vaskemaskinen automatisk af systemet, der også frigiver en vaskemaskine, hvis brugeren ikke genstarter den inden for 10 minutter.
- Tørretumbleren skal reserveres separat og må anvendes 30 minutter ind i næste vaskeperiode, med undtagelse af vaskeperioden fra 19:00-21:00, hvor tørretumbleren ikke må anvendes efter kl. 21:00. Hvis tørretumblere er åbent mere end 1 min. vil maskinen stoppe af sparehensyn, og man skal logge ind igen på informations- og reservationstavlen.

- Efter hver vaskeperiode skal vaskemaskinerne tørres af ovenpå, ved sæbepåfyldningen, og filteret i tørretumbleren skal renses, hvis denne har været anvendt. Husk også at lukke vinduet af hensyn til beboerne over vaskeriet.
- Hvis en af maskinerne går i stykker, mens man har vask, har man pligt til at sætte en seddel på den defekte maskine, så de næste kan se, at bestyrelsen/viceværten er underrettet.
- Underretning til bestyrelsen/viceværten foretages via ejerforeningens hjemmeside "Vaskeriet", hvor der findes et link til en e-mail-adresse til formålet.
- Uberettiget ophold i vaskeriet er forbudt.
- Det er ikke tilladt at ryge i vaskeriet samt tørrerummet.
- Hunde og katte må ikke medbringes i vaskeriet samt tørrerummet.

Vinduer: I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal alle vinduer i kælderrum, kældergange samt på trappeopgange holdes lukkede.

Yderdøre/sikkerhed: Af hensyn til beboernes sikkerhed skal alle udvendige døre holdes lukkede/låste. På grund af indbrudsrisiko og rotter må de ikke holdes åbne med fx en dørmåtte. 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 forsvarligt lukket og låst efter passage.

Overholdelse af gældende husorden: Enhver beboer, som konstaterer, at husordenen ikke bliver respekteret, bør påtale dette direkte overfor vedkommende.

Hvis overtrædelse af husordenen sker gentagne gange, kan der rettes skriftlig henvendelse til ejerforeningens bestyrelse, som vil behandle sagen på først kommende bestyrelsesmøde.

Husk altid at tjekke ejerforeningens hjemmeside www.froebelewaldsen.dk for nyheder og mange gode oplysninger til glæde for beboerne.

---ooo000-000ooo---

Vedtaget 1. gang på den ekstraordinære generalforsamling den 14. juni 2011.

Reglerne for vaskeriet blev ændret på den ordinære generalforsamling den 29. april 2019 grundet indførelse af elektronisk betalingssystem.

Husordenen blev sidst revideret og endelig vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 2. november 2022.