

HUSORDEN

FOR

EJERFORENINGEN

FRØBELS ALLE 1-7 / EWALDSENSVEJ 8-12

**VEDTAGET PÅ DEN EKSTRAORDINÆRE
GENERALFORSAMLING**

DEN 14. JUNI 2011



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.

Al husholdningsaffald skal af hygiejniske grunde puttes i lukkede affaldsposer. Det skal i øvrigt afleveres i overensstemmelse med de af Frederiksberg Kommune udfærdigede direktiver, reglementer 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 forurennet. 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: Altaner skal til enhver tid fremstå ryddelige af hensyn til eventuelle brandredningsmæssige situationer. Der må ikke grilles på altanerne.

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

Møbel- og tæppebankning må ikke foretages på altanerne.

Der henstilles til en rolig og hensynsfuld opførsel på altanerne. 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.

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, ladcykler, barnevogne og klapvogne o.l. må ikke lækkes eller på anden måde fastgøres til cykelstativer, gelænder, hegn 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.

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 stor grill til fri afbenyttelse. Begge dele kan reserveres, hvis beboerne ønsker at benytte dem til sammenkomster ved i god tid at sende webmaster en e-mail med beboerens navn og adresse samt dato/tid for reservationen, der herefter vil blive opslået på hjemmesiden.

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

Der vil om sommeren være en zinkspand under grillen, hvor folk kan sætte kul, renslet svampe og lignende, som man har i overskud og ønsker at beboerne frit kan benytte.

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, boksere, 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, uhumskehed, 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.

Lofts- og kælderrum: Lofts- og 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.

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.

Parkering i gården kan kun ske med bestyrelsens skriftlige godkendelse.

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".

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 m.m., der kan fremme en brands udbredelse 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. 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 skal klippes/foldes og lægges i en dertil egnet pose, som skal være forsvarligt lukket for ikke at stoppe affaldsskakt (Frøbels Alle 1). Pizza-bakker må ikke smides i pap-containerne, men skal afleveres i containerne for almindelig husholdningsaffald.

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 fællesarealer indendørs – det vil sige på trappeopgangene, på lofts- og kældergange/rum, og i vaskeriet samt tørrerummet.

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.

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.

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 indrette tørrerum 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 ns låge 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/viceværtten er underrettet.
- Underretning til bestyrelsen/viceværtten foretages via ejerforeningens hjemmeside "Vaskeriet", hvor der findes et link til en e-mail-adresse til formålet.
- Ubertrettiget 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.

Velkomstpakken: Nye ejere får udleveret en folder "Velkomstpakke", som indeholder en række nyttige informationer om ejendommen og området. Velkomstpakken kan også ses på hjemmesiden.

Vinduer: I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal alle vinduer i lofts- og kælderrum, lofts- og 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 dørmatte. 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.

Gentagne, alvorlige brud på ejendommens husorden kan ultimativt føre til, at ejeren/beboeren fortaber ret til at bebo lejligheden (jf. § 8 i bkg. af lov om ejerlejligheder nr. 601 af 21. august 1990, med de ændringer, der følger af § 3 i lov nr. 229 af 13. april 1991). Dette gælder i tilfælde af, at en lejlighedsejer/beboer væsentligt misligholder sine forpligtigelser i henhold til vedtægterne, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham eller ved gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd over for medejerne. Bestyrelsen kan forlange, at den pågældende lejlighedsejer/beboer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen skal i så fald godkende den lejer, som lejligheden eventuelt måtte udlejes til (jf. § 7 i ejerforeningens egne vedtægter).

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

*OBS: reglerne for vaskeriet blev ændret på den ordinære generalforsamling den 29. april 2019 grundet indførelse af elektronisk betalingssystem.

