

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk



HUSORDEN

Denne HUSORDEN er fastsat af bestyrelsen og senest revideret i 2022.

Vi håber på beboernes positive indstilling og medvirken til denne HUSORDEN til glæde for alle på ejendommen. I øvrigt bør enhver beboer i fælles interesse iagttage, hvad der normalt hører til god husorden, og efterkomme hvad der i så henseende af ejendommens administrator, vicevært eller foreningens bestyrelse påbydes.

Spørgsmål i det daglige rettes fortrinsvis til Administrator eller vicevært.

Bestyrelsen forbeholder sig ret til løbende at ændre denne HUSORDEN i det omfang det er til gavn for hovedparten af ejendommens beboere.

Senest redigeret oktober 2022
Bestyrelsen

Indholdsfortegnelse

Adfærd på ejendommen	2	Kælder og kælderrum	3
Affaldshåndtering	2	Kørestole og rollatorer	3
Storskrald og miljøbelastende affald	2	Liberalt erhverv	3
Altaner/Tagterrasser	2	Nabostridigheder	3
Gardiner/markiser	2	Navneskilte	4
Grill på altanen	2	Parkering / P-kælder	4
Antenneforhold	2	P-tilladelse	4
Parabler	2	P-kælder	4
Bankning af tæpper o.l.	2	Postkasser	4
Barnevogne	2	Reklamer	4
Boremaskiner og andre støjende maskiner	2	Rengøring	4
Cykler	3	Håndværkere	4
Dørtelefoner	3	Renovering af egen lejlighed	4
Elevatore	3	Tobaksrygning	4
Emhætter	3	Udendørs fællesarealer	4
Fodring af fugle og katte	3	Udluftning	4
Fyrværkeri	3	Vaskeri	4
Grillning	3	Ventilation	4
Gårdmiljø	3	Ændringer af installationer	4
Henstillen af sko, legetøj m.m.	3		
Husdyr	3		
Håndværkere	3		
Indgangsparti, trapper og repos	3		

Adfærd på ejendommen

Ejendommen har 96 lejligheder. For at opnå et godt og positivt miljø på ejendommen, er det vigtigt, at vi viser gensidigt hensyn, tolerance og respekt. De fælles leveregler fremgår af denne Husorden, som vi anmoder alle om at orientere sig grundigt i og ikke mindst efterleve, så vores ejendom bliver et dejligt sted at bo.

Støjende adfærd i ejendommen i det hele taget samt længe-revarende ophold på trapper, indgangsparti og elevator er ikke tilladt.

Det er ikke tilladt at spille høj musik el.lign. eller have anden støjende adfærd for åbne vinduer og døre så kraftigt, at det er til gene for de omkringboende i øvrigt.

Fester skal meldes skriftligt en uge i forvejen med dato og start/sluttidspunkt. Seddel skal hænges i naboopgange også.

Med almindelig hensyntagen til medbeboere forventes det, at der er ro på ejendommen fra kl. 23.00 til kl. 6.00. Derfor må privat installerede husholdningsmaskiner m.v. ikke benyttes i dette tidsrum.

Affaldshåndtering

Affald må ikke henkastes på ejendommens areal, men skal anbringes i affaldscontainerne i affaldsrummene.

Ejendommen er pålagt affaldssortering i henhold til Frederiksberg kommunes regelsæt.

Se evt. [Frederiksberg kommunes sorteringsguide](#).

Herunder også regler for storskrald og farligt affald.

Kommunen kan pålægge foreningen bøder ved mangelfuld sortering.

Der er affaldsrum ved hver opgang mod Nordre Fasanvej med containere til sortering af henholdsvis madaffald, pap, papir, metal, plast, batterier og dagrenovation. I affaldsrum ved opgang 62 og 64 er der container til småt elektronik. Ved opgang 60 og 66 findes containere til glas og flasker. Flasker, glas, plastbøtter og metaldåser skal være tomme inden de placeres i respektive containere. Dette af hensyn til lugtgener og sundhedsrisiko. Dør til skralderum og affaldscontainere skal holdes lukket for at undgå lugt, rotter og lignende.

Pres papemballage sammen, så det fylder mindst muligt!

Ved benyttelse af ejendommens nedfaldsskakter eller containere i affaldsrum til restaffald, skal affaldet være omhyggeligt indpakket, så indpakningen ikke går itu og derved medfører unødigt snavs i nedfaldsskakterne og containeren i bunden. Mangelfuld indpakning giver ubehagelige lugtgener og kan udgøre en sundhedsrisiko.

Skakterne må **ikke** benyttes mellem kl. 23.00 og kl. 6.00. Skaktlågen skal **altid** lukkes efter brug.

Spild skal fjernes, og der skal om nødvendigt rengøres efter brug.

Storskrald og miljøbelastende affald

Affald, som ikke har karakter af husholdningsaffald f.eks. gardinstænger, skabe, stole, fjernsyn m.v. betragtes som storskrald og skal anbringes i gården ved nr. 66. Storskrald afhentes for tiden hver anden uge.

Miljøbelastende affald, såsom maling, lysstofrør, større batterier, diverse kemikalier, byggeaffald, sanitet m.v. skal beboerne selv aflevere til Frederiksberg Kommunes genbrugsplads eller til Miljøbilen, når den er i området. Frederiksberg Kommune udsender med jævne mellemrum information om affaldshåndtering. Oplysninger om affaldshåndtering kan ligeledes findes på Frederiksberg Kommunens hjemmeside.

Der er opsat skab til farligt affald ved området, hvor der kan anbringes ting til storskrald. Skabet kan åbnes ved kode, som meddeles alle ejerlejlighedsejere.

Altaner/Tagterrasser

Der må ikke anbringes noget på ydersiden af altanen. Altankasser og lignende skal placeres på indersiden af altanvangerne.

Vægge og loft må males, men kun i hvide nuancer. Træværk skal holdes i sort eller alternativt hvid/grå nuance.

- Altanen må **ikke** benyttes som pulter- / oplagingsrum.
- Ved tørring af tøj skal anvendes stativ med en max. højde på 1 meter.
- Parabler må **ikke** opstilles. Se under Kabel TV.

Beboerne på 6. sal skal være opmærksomme på, at belægningen på altanen er en tynd gummibelægning, der ikke tåler skarpe genstande, som kan skære hul i belægningen. Plantekasser skal være forsynet med indvendige kasser, så planternes rodnet ikke beskadiger altanbunden.

Beboerne på 6. sal har pligt til at sørge for, at afløbet på tagterrassen altid er rensset, så regn - og om vinteren smeltevand - kan løbe væk.

Gardiner/markiser

På 1.-5. sals altaner må der opsættes gardiner, rullegardiner og/eller persiener, men kun i de dertil monterede beslag. Der må ikke bores i eller monteres beslag eller lamper på aluminiumspartiet.

I henhold til ejendommens vedtægter, må der kun opsættes markiser i lys grå farve. Skriftligt samtykke fra bestyrelsen skal altid indhentes forud for opsætning, jfr. vedtægtens § 20.

Grill på altanen

Der må grilles på altaner og tagterrasser, hvis dette ikke er til gene for øvrige beboere. Der må kun anvendes el- eller gasgrill.

Grillen skal placeres, så den ikke ødelægger aluminiums-facaden, beskadiger betonvægge, og på 6. sal på et underlag for at sikre, at gummibelægningen på terrassen ikke beskadiges.

Antenneforhold

Ejendommen er tilsluttet Yousee kabel-tv. Opkrævning af kabelafgift (grundpakke) sker via fællesudgifterne. Tiløb af andre kanaler / kabelpakker sker hos, og med direkte afregning til, Yousee. Grundpakken kan opsiges ved henvendelse til administrator.

Parabler

Det er ikke tilladt at opsætte/installere parabler.

Bankning af tæpper o.l.

Bankning af tæpper m.v. fra vinduer og altan er ikke tilladt. Der henvises til bankestang i gården. Luftning af sengetøj o.l. på altankant er ikke tilladt.

Barnevogne

Barne- og klapvogne kan henstilles i cykelskure eller i de overdækkede udgangspartier mod Guldborgvej.

Boremaskiner og andre støjende maskiner

Boremaskiner og andre støjende maskiner må kun benyttes i lejlighederne i følgende tidsrum:

- Hverdage mellem kl. 9.00 - 19.00
- Lørdage mellem kl. 10.00 - 15.00
- Søn- og Helligdage mellem kl. 10.00 - 12.00

Borehammer /slagboremaskine kan lånes ved henvendelse til vicevært/bestyrelsen.

Cykler

Cykler skal parkeres i de dertil indrettede cykelskure samt opstillede cykelstativer i gården. Cyklende gæster kan parkere langs muren mod Ndr. Fasanvej, dog kun således, at det ikke er til gene for trafikken og de øvrige beboere.

Dørtelefoner

Af sikkerhedsmæssige grunde - luk aldrig fremmede ind i ejendommen.

Elevatorer

Elevatorerne må ikke benyttes til transport af flyttegods o.l. uden, at der altid befinder sig én person i elevatoren af hensyn til elevatorens fotocelle.

Ejendommens elevatorer er udstyret med "REM overvågning". Dvs. at evt. fastsiddende personer kan komme i tovejs-kontakt med døgnbetjent vagtcentral ved tryk på alarmknappen.

Emhætter

Emhætter med motor må **ikke** tilsluttes ejendommens frisk luft ventilationskanaler, og der må heller ikke installeres emhætter med aftræk til ejendommens ydermure. Emhætter med kulfilter må installeres.

Fodring af fugle og katte

Fodring af fugle og katte er ikke tilladt på ejendommens arealer, da foderet kan tiltrække rotter.

Fyrværkeri

Fyrværkeri må ikke afbrændes på ejendommen, herunder tagterrasserne, eller på udendørsarealerne.

Grillning

Det er tilladt af grille i gården, på altaner og tagterrasser, hvis dette ikke er til gene for øvrige beboere. Se nærmere under de enkelte punkter.

Ejendommen har en grill, der kan lånes. Husk ved lån, at du selv skal rengøre grillen efter brug.

Griller du i haven, og uheldet er ude, finder du en ildslukker i vaskeriet.

Gårdmiljø

Gårdhaven er til fælles brug for alle i ejendommen. Der forefindes havemøbler, parasol, grill og affaldsstativer. Alle beboere er selvfølgelig velkomne til at grille i haven, når dette sker uden gene for ejendommens øvrige beboere.

Husdyr og personer må ikke færdes i beplantningen, ligesom afskæring af grene eller blomster ikke er tilladt. Hele anlægget, beplantningen m.m. står under beboernes beskyttelse.

Boldspil m.v. i gården må kun ske i et omfang, der ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere samt med påpasselighed overfor ejendommens beplantning og vinduer m.v.

Henstillen af sko, legetøj m.m.

Der må ikke stilles sko, legetøj m.m. på ejendommens fællesarealer, men skal opbevares inde i lejligheden eller i eget kælderrum.

Husdyr

I henhold til foreningens vedtægter er det tilladt at holde husdyr i lejlighederne, såfremt de ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere.

Husdyr må kun færdes på fællesarealerne, såfremt de føres i snor/bæres. Dette gælder trapper, indgangsparti, elevator, kældre, cykelrum samt ejendommens udendørsareal.

Husdyr må ikke færdes i beplantningen i gårdhaven.

Husdyr må ikke medtages i vaskeriet.

Beboere / passere af husdyr skal sørge for, at husdyret ikke besørger opad – eller på ejendommens fællesarealer. Hvis uheldet er ude, skal dyrets efterladenskaber fjernes og om nødvendigt skal der rengøres yderligere.

Håndværkere

Vi anbefaler, at beboerne benytter ejendommens tilknyttede håndværkere, grundet disses kendskab til ejendommens installationer. Information om navne og adresser findes på opslagstavle i indgangspartierne.

Husk at det er dit ansvar, at der hver dag bliver gjort rent efter egne håndværkere, også på fællesarealer.

Indgangsparti, trapper og repos

For at forhindre tyveri / indbrud i ejendommen skal døre holdes lukket og låst. Folk der ikke har tilknytning til ejendommen eller personer, som ikke er kendt af den beboer, hvor der ringes på, må aldrig lukkes ind via dørtelefonen.

Af brandsikkerhedsmæssige årsager er det ikke tilladt, på trapper og reposér samt i indgangsparti, at henstille

- legetøj
- sko og støvler
- blomster
- cykler
- barnevogne
- og andet

Husk i øvrigt at der er tale om fællesarealer!

Kun omdelte reklamer og aviser må anbringes på postkasserne i indgangspartiet. Det er ikke tilladt at efterlade egne kuverter, brochurer, emballage m.v. ovenpå postkasserne.

Den enkelte beboer har pligt til straks at foretage rengøring, såfremt denne eller dennes gæster har forårsaget forurening på ejendommens fællesarealer.

Kælder og kælderrum

Hver lejlighed har brugsret til ét kælderrum.

Såfremt nye beboere ikke har fået oplyst, hvilket kælderrum deres lejlighed har brugsret til, skal der rettes henvendelse til viceværten / bestyrelsen. Det er ikke tilladt at tage et kælderrum i brug uden accept.

Af brandsikkerhedsmæssige hensyn må opbevaring af effekter ikke finde sted udenfor eget kælderrum.

Kørestole og rollatorer

Kørestole og rollatorer kan henstilles i overdækket udgangspartier mod Guldborgvej.

Liberalt erhverv

Fra lejlighederne er det ikke tilladt at drive erhverv eller lignende, der er til gene for ejendommens øvrige beboere.

Nabostridigheder

Ved nabostridigheder, hvor man ikke selv kan tale sig til rette med hinanden, skal eventuelle naboklager udfærdiges skriftlig og tilsendes vores administrator.

Navneskilte

Der må kun anvendes de af foreningens godkendte type navneskilte. Disse bestilles hos bestyrelsen.

Parkering / P-kælder

Parkering af biler må kun ske i de afmærkede felter. De 26 parkeringsbåse mod Nordre Fasanvej tilhører ejerforeningen og er forbeholdt ejendommens beboere og gæster. Der kan ikke reserveres pladser, og ingen har fortrinsret til at parkere i båsene.

Parkering finder sted efter "først til mølle" princippet, og ingen lejlighed disponerer over mere end en parkeringsbås. Dette gælder såvel privat- som evt. firmabil.

P-tilladelse

Der udstedes, efter anmodning, én P-tilladelse til hver lejlighed (P-tilladelsen skal være synlig i bilens forrude). Det er ikke nødvendigt med en gæstebillet. P-tilladelsen er primært for at sikre mod uønskede biler udefra. Bortkommer P-tilladelsen bestilles en ny via bestyrelsen og der opkræves betaling for en ny via fællesudgifterne.

P-kælder

P-kælderen under ejendommen er en selvstændig enhed ejet af privat parkeringsselskab. Information om priser eller aftale om leje af P-plads fremgår af skilt på garageportene.

Ejendommens beboere har ikke fortrinsret til leje af p-plads.

Postkasser

Postkasser findes i indgangsparti. Kun omdelte reklamer og aviser må anbringes på postkasserne i indgangspartiet. Det er ikke tilladt at efterlade egne kuverter, brochurer, emballage m.v. ovenpå postkasserne.

Reklamer

Uønskede reklamer må ikke efterlades ovenpå postkasserne, men skal kasseres i affaldsrummene under papiraffald.

Af sikkerhedsmæssige grund, luk aldrig fremmede ind via dørtelefonen.

Rengøring

Det er dit ansvar at holde afløb fra vask og bad rent, så vandet frit kan løbe igennem. Til rengøring af afløb anbefales det jævnlige at bruge kogende vand.

Håndværkere

Husk at det er dit ansvar, at der er rengjort efter egne håndværkere. Ved længerevarende renoveringsprojekter, skal der dagligt rengøres på fællesarealerne.

Renovering af egen lejlighed

Ejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte **ikke bærende** vægge, i det omfang det ikke er til gene for øvrige beboere. Husk evt. nødvendigt samtykke samt forelæggelse af projekt og tegninger.

Læs mere om reglerne for ændringer i vedtægtens § 18.

Ved renoveringsarbejder sørg da for at afdække tæppebelægning på repos, trapper og elevator. Tæppebelægningen holder ikke til mur- og betonstøv. Fællesarealer skal rengøres hver dag i projektperioden plus der skal fjernes materialer.

Byggeprojekter skal meldes skriftligt en uge i forvejen med dato på start/slut. Projekterne bør gennemføres på hverdage, frem for weekender. Sæt en seddel op på opslagstavlen i indgangspartiet i samtlige opgange mindst en uge før arbejdet er planlagt til igangsættelse. Vær opmærksom på husordenens regler for hvornår der må bruges støjende arbejdsredskaber.

Se punktet "Boremaskiner og andre støjende maskiner".

Du skal selv sørge for at bortskaffe byggeaffald, toilet, håndvaske m.v., da dette ikke bliver fjernet som storskrald, se afsnittet "Affaldshåndtering".

Tobaksrygning

Tobaksrygning er ikke tilladt på ejendommens indendørs fællesarealer, såsom indgangsparti, trapper, reposør, elevatorer samt kælder og vaskeri

Udendørs fællesarealer

For at undgå påkørsel af betonvangerne på facaden mod Nordre Fasanvej, anmodes beboerne om at benytte indgangen fra gårdsiden, når større varebiler benyttes.

Det er ikke tilladt at henstille campingvogne, lastbiler, trailere og lignende på ejendommens arealer. Ved midlertidigt behov for at opbevare effekter på ejendommens fællesarealer skal dette aftales med viceværten / bestyrelsen i forvejen. Effekterne skal være tydeligt mærket med navn og lejlighedsnummer.

Udluftning

Aftræksventiler i køkken og baderum rengøres hyppigt og anbefales åbnet mest muligt. Beboerne henstilles til at lufte ud flittigt og begrænse tørring af tøj i lejligheden samt sørge for, at alle rum er rimeligt opvarmet.

Vaskeri

Vaskeriet må kun benyttes af ejendommens beboere og er pengeløst. Hver lejlighed råder over en "vaskebrik". Forbrug opkræves månedligt af Administrationen sammen med fællesudgifter.

Bortkommer vaskebrikken bestilles en ny via vicevært eller bestyrelse. Der opkræves betaling for en ny via fællesudgifterne.

Maskinerne kan ikke startes før kl. 7.00 og efter kl. 21.00. Der kan ikke reserveres vasketider.

Beboerne bedes sørge for at tømme vaskemaskiner og tørretumblere, så efterfølgende brugere kan komme til i vaskeriet.

Det er tilladt andre, der venter på at få en vaskemaskine, at tømme en maskine, der er færdig. Er alle maskiner i brug, har en person, der venter i vaskeriet, fortrinsret, når der bliver ledige maskiner.

Vaskeriet skal efterlades opryddet, ligesom vaskemaskiner skal rengøres for eventuelle sæberester og andet efter endt brug. Filter i tørretumblere skal renses efter brug i henhold til opslag over maskinerne. Vinduer skal lukkes, og døren til vaskeriet lukkes, når det forlades.

Ventilation

Ejendommen udluftes ved mekanisk udluftning, der kører hele døgnet.

Ændringer af installationer

Der må **ikke** i de enkelte lejligheder foretages ændring af eller opstilles / tilsluttes installationer til ejendommens fællesinstallationer (vand, varme, el, ventilation og afløb m.v.) uden bestyrelsens godkendelse – i henhold til vedtægternes § 14.

Ved nedtagning / udskiftning af radiatorer eller etablering af gulvvarme med fjernvarme, skal både bestyrelsen og Techem Danmark A/S kontaktes.