

Husorden for Ejerforeningen

Frederiksberg Allé 45 / Henrik Ibsens vej 1

Indledning	2
Bestyrelsen har påtaleret	2
Adgang til forsyningsledninger og fællesinstallationer	2
Affald	2
Altaner	3
Brandsikring.....	3
Cykler og barnevogne.....	4
Driftsforstyrrelser	4
Døre og vinduer.....	4
Elinstallationer.....	5
Facader	5
Fester	5
Fællesarealer	5
Gas.....	6
Glas- og sanitetsforsikring.....	6
Husdyr	6
Information.....	6
Klager	7
Nøgler og skiltning	7
Opgange, kældre og lofter.....	7
Persondatapolitik	7
Pulterrum	7
Rengøring.....	8
Ro	8
Rygning.....	8
Røgalarmer	8
Sikring af ejendommen.....	9
Skiltning	9
Snerydning	10
Tyverisikring	10
Vand.....	10

Indledning

Husordenen for ejerforeningen Frederiksberg Allé 45/Henrik Ibsens Vej 1. Vores ejendom er en bevaringsværdig ejendom fra 1898, og skal derfor behandles med omsorg og respekt.

Vi skal sikre, at vores ejendom bliver ved med at være et af de mest pragtfulde steder at bo, og samtidig skal vi have en hensynsfuld adfærd over for hinanden, specielt set ud fra at vi er vores egne viceværter.

Husordenen skal overholdes af alle foreningens medlemmer, der ejer, er beboer eller arbejder i ejendommen. Foreningens medlemmer har samtidig ansvaret for, at husstandens eventuelle lejere har modtaget og er bekendt med indholdet af husordenen.

Bestyrelsen har påtaleret

Ejerforeningens bestyrelse har påtaleret, hvis der opstår spørgsmål om fortolkning af eller ved overtrædelse af husordenen. Foreningens medlemmer skal efterleve henstillinger fra bestyrelsen.

Bestyrelsens beslutninger kan kræves behandlet af et medlem eller af administrator på først kommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Adgang til forsyningsledninger og fællesinstallationer

Det enkelte medlem skal sikre, at der er uhindret adgang til vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer. De tilfælde, hvor adgangen er begrænset, f.eks. ved afskærmning, skal medlemmet eller dennes repræsentant sikre den nødvendige adgang til forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder skal varsles minimum 3 uger før arbejdet påbegyndes ved udsendelse af mail til medlemmer og opslag.

Eventuelle udgifter for at sikre adgang til forsyningsledninger og fællesinstallationer og evt. reetablering af afskærmning, maling og lignende påhviler den enkelte ejer.

Tilsvarende gælder adgang til forsyningsledninger, fælles installationer, bærende konstruktioner mv. i kælder- og loftsrums.

Affald

I Frederiksberg kommune har man af hensyn til miljøet valgt at affaldssortere. Det er derfor vigtigt, at vi alle sorterer vores affald i de rigtige beholdere:

- affaldscontainerne i gården er kun til almindeligt husholdningsaffald
- alt affald skal lægges i affaldscontainerne i gården. For at undgå rotter skal affaldet fordeles i containeren så låget kan lukkes
- køkkenaffald skal så vidt muligt altid anbringes i lukkede poser med knude

- papkasser m.v. skal klappes sammen så de fylder mindst muligt, når de lægges i containerne til pap og karton
- aviser, blade, reklamer og rent papir skal lægges i de dertil opstillede avis-containerne
- blødt såvel som hårdt plastaffald lægges i den særlige container til plast
- jern og metal skal lægges i containeren til metal
- brugte batterier skal lægges i den særlige batteribeholder
- flasker og glas skal lægges i flaskecontaineren ved Ole Købmand på hjørnet af Kochsvej og Frederiksberg Allé
- der må ikke henstilles affald ved siden af containerne eller på fællesarealer.

Ca. én gang om året bestiller bestyrelsen en container til storskrald, og ellers er det muligt at komme af med alle former for affald på kommunens genbrugsplads, i containere i byen eller i særlige butikker (f.eks. apoteker og malerbutikker). Se [Frederiksberg Kommunes hjemmeside](#) for nærmere oplysninger.

Det er ikke tilladt at opbevare storskrald på fællesarealer, men lejlighedsvist kan bestyrelsen bestille afhentning af storskrald. Det vil typisk være relevant ved afhentning af juletræer. I disse tilfælde vil bestyrelsen sørge for at informere om det praktiske i god tid.

Altaner

Brugen af altaner skal ske ud fra hensyn til naboer og til alles sikkerhed, og de skal fremstå ryddelige.

Det er tilladt at bruge el- og gasgrill på altanerne.

Da alle altanerne mod gården er udført i samme materiale og tilpasset ejendommens karakter, er det vigtigt at denne fortsat bevares. Læsejl indkøbes og skiftes i fællesskab efter bestyrelsens anvisning. Gelænder på altan skal bevares i oprindelig farve

Der må anvendes parasoller og ikke-permanente former for sol afskærmning på altanen.

På altanerne må der ikke opsættes eller fastmonteres: paraboler, markiser, lamper, foderbrætter, eller etableres udekøkken. Tilsvarende gælder for de 4 altaner mod Henrik Ibsens Vej.

Brandsikring

Hoved- og køkkentrapper er flugtveje. Trapperne skal til enhver tid være passerbare, og opbevaring af personlige ejendele skal begrænses.

Døre på loft og i kælderen skal holdes lukket af hensyn til brandrisiko.

Der er ikke opsat brandalarmer på fællesarealerne. Du bør sikre dine egen lejlighed. Undgå brandbart materiale i loft- og kælderrum.

Cykler og barnevogne

Cykler med og uden cykelkurv. De nye cykelstativer, som er opsat i den sydligste ende af skuret, har en større afstand mellem stativerne end de gamle. Samtidig er de koniske, så cykler med forskellige dækbredder kan sidde i stativet. Cykler med kurv stilles i de nye stativer. Cykler uden kurv og børnecykler bedes benytte de gamle stativer mellem ejendommens gavl og affaldscontainer.

Ladcykler har 2 pladser ved siden af affaldscontainerne, da de spærrer for en del for andre cykler, afhængig af om det er den nye eller gamle model. Bliver der behov for mere plads til ladcykler, vil solkrogen eller det modsatte hjørne mod syd kunne benyttes.

Løbehjul som benyttes bedes placeret på det hvide plankeværk rundt om affaldscontaineren. Undgå at smide løbehjul under trapper og rundt på gangene. De løbehjul, som findes, vil blive placeret i cykelkælderen. Den sydligste nedgang.

Barnevogne kan opbevares under hovedtrappen. Opbevaring i porten er ikke en løsning (grundet tyveri og adgang for renovationen).

HUSK

Undgå at benytte cyklens støtteben. Det optager mere plads end nødvendigt.

Undlad at bruge cykelstativerne til opbevaring af gamle uanvendelige cykler, legetøjscykler eller lignende, der reelt ikke benyttes.

Cykelkælderen under nr. 1 kan benyttes til cykler, barnevogne og lignende.

Cirka to gange om året rydder bestyrelsen op blandt cykler, knallerter og barnevogne, der henstår ubenyttet. Forud for oprydningen sættes opslag op.

Driftsforstyrrelser

Alle driftsforstyrrelser, herunder uregelmæssigheder ved el-, vand- og varmforsyningen, skal meddeles til bestyrelsen eller administrator.

Er situationen akut, kan du kontakte de pågældende leverandører eller ***ejendommens faste håndværkere***. Bestyrelsen orienteres efterfølgende. Er situationen ikke akut, må du ikke uden bestyrelsens godkendelse rekvirere håndværkere på ejerforeningens regning. Der henvises i øvrigt til ejerforeningens vedtægter om vedligeholdelse og forandringer i boligen.

Bestyrelsen og Ista skal informeres om udskiftning eller nedtagning af radiatorer i de enkelte lejligheder, da det kan påvirke forsyning til øvrige lejligheder.

Ændring af føringsveje fra de enkelte lejligheder af el, gas, vand, afløb, udluftning internet/tv skal godkendes af bestyrelsen, før de pågældende ændringer igangsættes.

Døre og vinduer

Alle døre til opgange samt porten skal være aflåst. Hold øje med at yderdøre smækker efter dig, og husk at låse bagtrapper.

Lad ikke trappevinduer stå åbne i længere tid. Hvis du har åbnet et vindue, er det dit ansvar også at lukke det igen.

Fælles vinduer og døre bliver vedligeholdt af ejerforeningen, mens både ud- og indvendig vedligeholdelse af hver enkelt lejligheds vinduer og døre, herunder maling og udskiftning af vinduesrammer og karme, påhviler den enkelte ejer efter bestyrelsens godkendelse af det planlagte arbejde.

Sted	Farve	Maling
Stueplan	Københavngrøn, RAL 6009	B&J, vandig vinduesmaling (glans 30)
1. sal og op	Brun Dodenkop, RAL 8016	Tilpasses tidligere bemaling

Elinstallationer

Fejl og mangler i boligens elinstallationer øger risikoen for brand markant. De hyppigste årsager til brandkilder er installationer, hvor man har brugt forkerte eller mangelfulde kabler, f.eks. kabler, som ikke er ordentligt isolerede, eller ikke kan tåle den spænding, der løber i kablet. Gamle mørnede stofledninger, hvor isoleringen er brudt, lampeudtag i loftet uden afdækning, som trækker støv eller spindelvæv op i udtaget, eller stikkontakter, hvor der kan trænge fugt ind, er også hyppige brandkilder.

Du tester dit HFI/HPFI-afbryder ved at trykke på prøveknappen på anlægget, hvorefter relæet skal slå fra. Har du sikringer, som ofte springer, eller en fejlstrømsafbryder, der ofte kobler fra, bør du kontakte en autoriseret elinstallatør, som kan kontrollere installationerne.

Facader

Det enkelte medlem må ikke foretage nogen form for ændringer af ejendommens facade, herunder vinduer, altaner beplantning mm. uden forudgående skriftlig godkendelse.

Der må ikke opsættes eller fastmonteres parabolantennener, lamper, altanvarmere, markiser eller lignende på ydre vægge og altaner.

Fester

Festlige sammenkomster med høj musik er naturligvis i orden, så længe det ikke overdrives og går ud over det gode naboskab. Det anbefales at sætte et opslag op på opslagstavlerne ca. en uge før festen.

Støjende adfærd bør begrænses efter kl. 22. Ved fester og lignende bør du sikre dig dine naboers indforståelse, og desuden udvise særlige hensyn. Efter kl. 24 skal der være ro.

Fællesarealer

Du må frit benytte bænke, borde og græsarealer i gården. Pas på vores grønne områder, så vi alle kan have glæde af dem.

Vi har ingen havemand, så derfor er havearbejde også en fælles opgave. Brug derfor gerne lidt tid med at hive ukrudt op.

Affald og andet må ikke efterlades. Ryd op efter dig (og dine børn) – der er andre, som også gerne vil benytte gården.

Der må ikke tegnes eller males på fliser, murværk eller andre af ejendommens bestanddele.

Efterlad ikke ting i porten og indgangspartier. Motorcykler, scootere og knallerter har ikke adgang til gården, med mindre særlige forhold taler for det. Kontakt bestyrelsen for godkendelse.

For at undgå rotter må der ikke fodres fugle, tilløbende katte eller andre dyr på udendørsarealerne. *Rotter anmeldes til kommunen*, og bestyrelsen orienteres.

Der må ikke antændes fyrværkeri på ejendommens arealer.

Værn om ejendommens økonomi ved at vi alle er opmærksomme på at passe på og holde øje med ting, som vi skal have gjort noget ved hurtigt. Den hurtige indsats er ofte det, der kan spare os for yderligere udgifter senere.

Gas

Der er bygas i ejendommen. Kun få lejligheder benytter gas.

Det er vigtigt at alle er opmærksomme på eventuelle utætheder og lugt af gas, hvor den ikke bør forekomme.

Har du gas, skal du af og til få en autoriseret VVS-installatør til at gennemgå din installation.

Glas- og sanitetsforsikring

Alle ruder i ejendommen er dækket af ejendommens glasforsikring. Derfor skal ituslåede ruder (både i lejligheder, opgange og fællesrum) anmeldes til administrator, hvorefter ejerforeningen vil foretage det nødvendige.

Der er ikke via ejerforeningen tegnet kollektiv sanitetsforsikring.

Husdyr

Ejerforeningen skal godkende husdyrhold i lejligheder. Dog er mindre husdyr (hund og kat) tilladt uden godkendelse, hvis det ikke er til gene for øvrige beboere.

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

Bortskaffelse af efterladenskaber på fællesarealer er den enkelte beboers ansvar. Tilsvarende hvis du passer hund for andre.

Information

Bestyrelsens foretrukne informationsmedier er mail samt via hjemmesiden – tjek derfor jævnligt. Meddel bestyrelsen og administrator, når du skifter mailadresse, så du fortsat kan være med på den fælles mailingliste.

Kontaktdata på bestyrelsen, administrator og ejendommens håndværkere fremgår af hjemmesiden.

På hver hovedtrappe er der en opslagstavle, som kan benyttes af alle beboere til information samt varsling af vedligeholdelsesarbejder.

Alle (os selv og alle andre) bør undlade at opsætte meddelelser på døre og lignende.

Klager

Hvis du vil klage over en anden beboer, bør du forinden tale med vedkommende om hvad du oplever, og hvordan det generer.

Det er bestyrelsen, som behandler klager over beboere, som ikke overholder husordenen. Bestyrelsen vil ved behandling af klager kontakte de pågældende medlemmer, der ejer boligen, da de har ansvaret for husstanden, lejere og de personer, som er på besøg.

Nøgler og skiltning

Nøgler til lejligheden og postkasse er medlemmets eget ansvar og opgave at anskaffe.

Nøgle til porten, hoved- og køkkentrapper er den samme, og bestyrelsen anviser låsesmed, så det nye medlem kan skaffe sig egne nøgler ud fra en masternøgle.

I forbindelse med ind- og udflytning skal navneskiltet på dørtelefonen og postkassen skiftes. Kontakt bestyrelsen for udskiftning af navneskilt.

Opgange, kældre og lofter

Trapperne skal til enhver tid være passerbare, og opbevaring af personlige ejendele skal begrænses. Der må ikke placeres private genstande på fællesarealer i kældre og på loftet – det er flugtveje og skal derfor holdes frie (se afsnittet om brandsikring).

Tørreloftet kan frit anvendes på eget ansvar. Du bør sikre dig, at der altid er fri passage mellem køkkentrapperne.

Der skal udvises stor forsigtighed ved transport med møbler, hvidevarer og andre genstande, der kan forvolde skade på opgange og trappevægge.

Persondatapolitik

Bestyrelsen udarbejder en persondatapolitik for ejerforeningen.

Pulterrum

Bestyrelsen tildeler et pulterrum til foreningens medlem – enten på loftet eller i kælderen.

Alle pulterrum kan bruges til opbevaring af personlige ejendele, og skal altid holdes aflåst.

Der må ikke foretages ændringer af pulterrum, indretninger af rum eller installationer, herunder etablering af elektricitet, udskiftning af døre og vinduer, røromlægninger eller ilægning af gulve.

Pulterrum må ikke bebos eller benyttes til overnatning.

Der må ikke henlægges genstande (fx tæpper, aviser), som kan opsamle fugt, og dermed være medvirkende til udvikling af svampe- og rådskader på ejendommen.

Ved fraflytning skal pulterrummet tømmes.

Rengøring

Der bliver foretaget regelmæssig trappevask på hoved- og køkkentrapper. En nærmere beskrivelse af den regelmæssige trappevask fremgår af opslags-tavlerne.

Sviner du trappe og opgange til, f.eks. i forbindelse med håndværksarbejde, bortskaffelse af juletræ eller flytning, skal du selv sørge for nødvendig rengøring umiddelbart efter. Ved længerevarende håndværksarbejde skal rengøring ske løbende. Trapper og opgange bør i den forbindelse afdækkes.

Ro

Der er ganske lydt i vores ejendom. Vær derfor opmærksom på, at du relativt nemt kommer til at forstyrre dine naboer. Du bør begrænse støjgener i ejendommen mest muligt.

Brug af tv, radio, musikanlæg, musikinstrumenter, maskiner, bolde mv. skal ske under hensyntagen til naboerne.

Støjende adfærd bør begrænses efter kl. 22. Ved fester og lignende bør du sikre dig dine naboers indforståelse, og desuden udvise særlige hensyn efter kl. 22 (se også afsnittet om "Fester").

Vær særlig opmærksom på at vores gård kan virke som højtaler for de samtaler der foregår på altaner.

Vaskemaskiner og tørretumblere må ikke bruges mellem kl. 22-08.

Brug af boremaskiner, slibemaskiner og andet støjende værktøj må kun finde sted på hverdage mellem 08-18, i weekenden og på helligdage mellem 10-16. Det anbefales at sætte et opslag op på opslagstavlerne *en uge før*, du påbegynder større byggearbejder.

Professionel musikudøvelse må kun finde sted med accept fra berørte ejere og efter bestyrelsens godkendelse.

Rygning

Det er ikke tilladt at ryge på ejendommens fællesarealer indendørs – det være sig i opgange, kældre, loft samt eget pulterrum.

Rygning på altaner, for åbne vinduer og i gården bør begrænses.

Cigaretskod må ikke smides på fællesarealer.

Røgalarmer

Røgalarmer registrerer røg i boligen og udsender en hyletone, så du bliver advaret om branden, og kan nå at komme ud, inden røgen udvikler sig. Det kan

redde liv at have en røgalarm. De fleste dødsbrande opstår om natten, og lige så mange dør af røgforgiftning som af at brænde inde.

Røgalarmer skal kontrolleres jævnlige. Gør det til en rutine at tjekke den f.eks. 1 gang om måneden.

Bestyrelsen opfordrer til at der opsættes røgalarmer i alle lejligheder.

Sikring af ejendommen

For at forhindre tyverier og skader opfordres alle til at sørge for, at samtlige døre til opgange, porten, kældre- og loftrum altid holdes aflåst.

Har du brug for at slå låsen fra eller sætte døren på krog et øjeblik, så har du også ansvaret for at slå låsen til/smække døren igen umiddelbart efter.

Luk aldrig nogen, du ikke kender, ind i opgangen. Tyve kan også udgive sig for at være "reklamer".

Reager, hvis du bliver opmærksom på forhold, der ikke er, som de bør være. Der kan være tale om:

- belysning, der ikke virker
- låse eller dørpumper, der ikke fungerer
- regnvand på lofter og i kældre
- vandskader på rørinstallationer, afløb og kloakker
- lys på lofter, kældre og i opgangene, der ikke virker, som det plejer
- ruder og mindre ting, der er gået i stykker, f.eks. dørlåse, el-kontakter, vandhaner og bygningskonstruktioner
- akutte brud på installationer.

I forbindelse med væsentlige ombygningsarbejder i lejlighederne skal du være opmærksom på, at byggeprojektet skal anmeldes til ejendommens forsikringsselskab, inden det igangsættes.

Varsling om lukning af vand- og/eller el skal ske med *minimum 1 uges varsel med* angivelse af dato og tidsrum på ejendommens opslagstavler.

Ifølge forsikringsbestemmelserne er der ikke dækning ved skader, der skyldes projekteringsfejl, fejlkonstruktion, materialefejl og forkert udførelse. Hvis du er i tvivl om arbejdet er omfattet af anmeldelsespligten, kan du henvende dig til bestyrelsen eller administrator.

Skiltning

Al ny skiltning, belysning, reklamering og lignende på ejendommens facade samt ændringer af samme skal inden udførelsen godkendes af bestyrelsen. Alle forslag til facadeændringer skal desuden godkendes af Frederiksberg kommune. Forslaget skal ledsages af bestyrelsens udtalelse.

Kortvarig og lejlighedsvis skiltning på udstillingsvinduer, f.eks. i forbindelse med udsalg og lignende, kræver bestyrelsens godkendelse.

Skiltning, belysning mv. skal som hovedregel passe til ejendommens facadeudtryk, stil og farve. Skiltning skal placeres i vinduespartier og/eller døre. Skiltning må ikke være sammenhængende over flere lejemål. Al skiltning skal

anbringes på forretningens hovedfacade i forbindelse med døre og vinduer og må kun dække en begrænset del af vindues- og dørarealer under hensyn til, at ejendommens facadeudtryk bevares. Skiltningen skal fortrinsvis være i hvid farve – væsentlige afvigelse skal godkendes af bestyrelsen.

Belysning af skilte må ikke blænde trafikanter eller genere nærtboende. Der må ikke anvendes armaturkasser/lyskasser til facadeskiltning.

Snerydning

Ejerforeningen har indgået aftale om snerydning med ekstern leverandør.

Tyverisikring

Etableres der tyverisikring i lejlighederne, skal dette ske uden at ændre på fællesarealer. Ligeledes for udstillingsvinduer skal tyverisikringen ske i lighed med skiltning og respektere facadens udseende.

Opsætning af gitter monteret på facademur er ikke tilladt, ligesom foranstaltninger, der medfører hel eller delvis blænding af vinduer efter lukketid ikke er tilladt. Hvis specifikke forretningsområder kræver noget sådant, skal dette godkendes af bestyrelsen. Vinduespartier skal både i og uden for normal åbningstid fremtræde "levende".

Vand

Vand er en knap og kostbar ressource - en ven og en fjende.

Vær opmærksom på, om der er:

- utætte pakninger i dine installationer, f.eks. løber vandet i toilettet i din lejlighed?
- utætte rør på fællesarealer
- kloak- og regnvand ledes korrekt ud i de dertil egnede afløb
- alle vinduer er tætte, også i kælder og på loft.

Bestyrelsen gør, hvad den kan, men tidlig varsling er vigtig. Derfor må du gerne varsle bestyrelsen, når du ser noget uregelmæssigt på fællesarealer, og tage hurtigt affære, hvis det er hos dig selv.

Husorden vedtaget den 30.03.2020 af Ejerforeningens bestyrelse.