

HUSORDEN

September 2022

1. Forord

For at Frederiksgården kan være et rart sted at bo, må alle vise hensyn.

I et kollektivhus kommer beboerne uundgåeligt hinanden nærmere ind på livet, end tilfældet er i en almindelig beboelsesejendom.

De nedenfor anførte punkter er derfor kun at betragte som nogle eksempler på, hvad denne hensyntagen skal omfatte, da det som bekendt er umuligt at lave regler, der dækker alle eventualiteter.

2. Lejlighederne

A. Ind- og udflytning

Ind- og udflytning må kun ske i dagtimerne mellem kl. 8.00 og kl. 20.00 på hverdage, lørdage, søndage og helligdage mellem kl. 9.00 og kl. 18.00. Der skal tages hensyn til de omkringboende naboer. Man bedes tage hensyn til ejendommens øvrige beboere ved støj og andet efter kl. 22.00.

Hamren og boren må kun foretages på hverdage mellem kl. 8.00 og kl. 18.00.

Lørdage mellem kl. 10.00 og kl. 18.00. Hamren og boren søn- og helligdage er ikke tilladt.

B. Støj

Der er meget lyd i ejendommen. Det henstilles at vise hensyn ved brugen af TV, radio, musikanlæg m.v.

Der må ikke skrues så højt op, at naboer eller andre generes.

Der skal være ro i ejendommen senest kl. 23.00. Dette gælder også alle aktiviteter på altanerne. Ved afholdelse af komsammener hos den enkelte beboer skal al aktivitet, herunder musikafspilning, ophøre senest kl. 24.00.

Vis underboen hensyn ved brug af indendørs fodtøj.

FREDERIKSGÅRDEN

www.frederiksgaarden.dk

C. Nøgler

Ved indflytning udleveres 2 briknøgler som passer til lejligheden, indgangsdørene, vaskeri, cykelkælder, motionsrum samt øvrige låse. 2 nøgler til postkassen samt en Miele vaskebrik. Ekstra briknøgler kan bestilles hos varmemesteren. Det er lejerens ansvar, at alle udleverede nøgler afleveres ved fraflytning, i modsat fald opkræves betaling for de manglende nøgler.

I fald man låser sig ude i dagtimerne mellem kl. 8 og 15, kan ejendommens varmemester kontaktes, som derefter vil afhjælpe problemet.

I fald man låser sig ude uden for normal arbejdstid, kan ejendommens låsesmed HV Låseteknik, vagt telefon nr : 70 20 87 97 kontaktes.

Samtlige omkostninger i den forbindelse betales af lejeren direkte til låsesmeden.

D. Skader

Installationsfejl af enhver art, herunder utætte pakninger, sprængte vandrør, svigtende varme, lys eller elevatorer m.v., skal omgående anmeldes til varmemesteren.

3. Altanerne

Det er tilladt at anbringe altankasser indvendigt på rækværket samt at opsætte markiser.

- A. Det er ikke tilladt at ryste måtter og tæpper m.v. af enhver art fra altanen, ligesom tøjbankning ikke må finde sted. Der må ikke synligt tørres tøj på altanerne.
- B. Der må ikke lægges nogen former for tæpper, træbelægning el.lign. på altangulvet.
- C. Man skal være opmærksom på, om nedløbsrøret på altanen er intakt. Hvis defekt konstateres skal dette omgående meldes til varmemesteren.
- D. Der må ikke grilles på altanerne.
Der må ikke sættes skæmmende ting på altanerne, som når op over rækværket.
Der må ikke opsættes parabolantenner på altanerne.
- E. Det er ikke tilladt under nogen former at henkaste foder eller andet på ejendommens altan eller have, da dette kan tiltrække rotter og duer.

4. Korridorer, trapper og gange

- A. Der må ikke henstilles bohøve af nogen art eller andre effekter ved indgangspartierne og på gangene. Der må ikke lægges måtter foran dørene.
- B. Enhver beboer bedes medvirke til, at uvedkommende bortvises fra Frederiksgårdens område, blandt andet for at undgå tyveri og hærværk.
- C. Nedkastning af affald gennem affaldsskaktene må **kun** foretages, når affaldet er **omhyggeligt indpakket** i plastikposer, som kan bindes tæt til. Man må nødvendigvis vise dette hensyn til de mennesker, der skal videretransportere ens affald, og tænke på det uhumste ekstra rengøringsarbejde man ellers påfører varmemester og gårdmand, så fremt skraldebøtter og skaktrum grises til af madaffald m.v.

Benyttelse af nedfaldssakten bør ikke ske efter kl. 23.00 af hensyn til de omkringboende beboere.

Skaktlågen skal lukkes efter benyttelse.

- D. Det er strengt forbudt at kaste hårde ting: flasker, urtepotter og andet glas i skakten. I værste fald kan man blive skyld i uagtsom legemsbeskadigelse.
- E. Aviser og papiraffald skal lægges i de dertil opstillede containere på ejendommen. For enden af garagerne er der etableret en miljøgård, hvor adgang sker med briknøglen. Man kan dér aflevere flasker, elektronisk affald m.v.
- F. Eventuelle fundne sager bør altid afleveres straks på administrationskontoret.

5. Elevatorerne

Samtlige husets elevatorer er løbende renoverede, og der er etableret 2-vejs kommunikation. Opstår der behov for alarmering: tryk i minimum 5 sekunder på nødknappen, hvorefter der etableres direkte kontakt til alarmcentralen. Forhold Dem roligt og afvent hjælp.

Ved brand må elevatorerne ikke benyttes.

6. Husdyrhold

I lejlighederne må der ikke holdes nogen former for husdyr.

Besøgende og overnattende hunde eller katte skal anmeldes på forhånd til administrationskontoret.

Et besøg kan maksimalt vare 3 dage medmindre særskilt tilladelse gives.

Det er ikke tilladt at lufte besøgende hunde eller andre dyr i haven eller på ejendommens arealer i øvrigt.

7. Flytninger / Fremleje m.m.

Opsigelse, flytninger, herunder ansøgning om fremleje skal ske skriftligt til:

Ejendomskontoret – Rådmand Steins Allé 16 C, stuen, lejlighed 009

og kan tillige ske pr. e-mail: administrator@frederiksgaarden.dk.

Udlejning af lejligheder via Airbnb eller lignende tjenester er ulovligt og i strid med lejelovens regler.

I henhold til lejelovens regler, har man som lejer ikke tilladelse til uden udlejers samtykke at overlade brugen af det lejede til andre, medmindre der er tale om lovligt og godkendt fremleje jf. lejelovens regler herom.

Såfremt det konstateres, at der sker udlejning via Airbnb eller lignende tjenester vil dette kunne medføre at lejemålet ophæves.

8. Grunden

- A.** Plæner, blomsterbede og øvrige beplantninger stilles under beboernes beskyttelse, hvilket blandt andet indebærer, at man passer på plænerne og ikke plukker blomsterne eller afbrækker grene.
- B.** Grillning er ikke tilladt noget sted i haven eller i øvrigt på ejendommens område.
- C.** Cykler må kun parkeres i cykelstativerne samt i cykelskurene ved blok C og A og i cykelkælderen under bygning B, hvor der findes en cykelevator som aktiveres med egen nøglebrik.
- D.** Biler må kun parkeres på de dertil indrettede parkeringspladser. Det er ikke tilladt at parkere biler eller motorcykler på brandvejen ved bygning A.

9. Kollektive lokaler

A. Yderdøre

Ejendommens indgangsdøre kan åbnes fra lejligheden via porttelefonanlægget.

Man bliver automatisk tilmeldt porttelefonanlægget med det telefonnummer der bliver oplyst før indflytning. Beboere der får nyt telefonnummer skal meddele dette til varmemesteren.

Indgangsdørene skal holdes lukkede. Ved indflytning/udflytning er beboeren ansvarlig for flyttefolkernes åbning af indgangsdørene.

Når en gæst, postbud eller sundhedspersonale vil i kontakt med en beboer taster gæsten først # på porttelefonen og derefter den 4 cifrede kode der findes på navnetavlen ved anlægget. Afslut med tryk på klokken. Døren åbnes ved at beboeren trykker * på telefonen.

Yderligere vejledning, se www.frederiksgaarden.dk

B. Læsestuen

Beboere, der kommer i læsestuen, skal kunne læse deres avis i fred og ro, hvorfor samtaler og diskussioner ikke må finde sted i læsestuen.

Det er ikke tilladt at fjerne aviser fra læsestuen, ej heller at klippe eller afrive dele af læsestuens aviser.

Ordensreglementet, som er opsat i læsestuen, skal efterkommes af alle beboere, som benytter læsestuen.

C. Selskabslokaler

Afholdelse af selskabsarrangementer er kun tilladt for ejendommens beboere.

Bestilling af selskabsarrangementer sker ved henvendelse til institutionens køkkenchef:

Tlf.: 38 71 09 22 / e-mail: chefkok@frederiksgaarden.dk

Menu, arrangement, borddækning m.m. aftales med køkkenchefen.

Selskabslokalet kan ikke benyttes uden køb af mad og personale fra Frederiksgårdens køkken.

Herfra er undtaget udlån til fælles beboerarrangementer, arrangeret af de beboervalgte bestyrelsesmedlemmer eller andre beboere.

FREDERIKSGÅRDEN

www.frederiksgaarden.dk

Musikken i selskabslokalerne skal ophøre senest kl. 01.00, og lokalerne forlades senest kl. 02.00.

D. Gæsteværelser

Gæsteværelserne udlejes fra administrationskontoret, blok C, stuen 009.

Der må ikke medbringes nogen former for husdyr, fx hund eller kat, ved ophold i gæsteværelserne.

Betaling for gæsteværelserne afregnes via månedsafregningen.

På afrejsedagen skal gæsterne forlade værelserne senest kl. 11.00, og gæsteværelsesnøglen skal afleveres på Ejendomskontoret, medmindre anden aftale er truffet på forhånd.

E. Vaskeri

Ejendommens vaskeri er beliggende i blok B.

Vaskeriet fungerer via en vaskebrik der udleveres ved indflytning. Beboerne hæfter for vaskebrikken og er forpligtet til at aflevere den ved fraflytning. I modsat fald opkræves kr. 150.

Vaskeriet har åbent alle ugens dage fra kl. 7.00 til kl. 21.30, dog således at alle maskiner automatisk lukker kl. 21.30. Vaskemaskiner, der ikke er i brug senest 15 minutter efter reservationstiden, kan benyttes af andre.

Det bemærkes, at reservationssystemet er indrettet således, at en vask ikke kan "gå ind i" en anden vask.

Der må ikke anvendes klorin eller foretages farvning.

Vaskeriet er videoovervåget.

F. Sikkerhed

Overalt i ejendommen er der opsat brandalarmer med direkte forbindelse til Frederiksberg Brandvæsen. Ved brand afgives hyletone.

På alle ejendommens reposer, i gæsteværelserne, spisesalen og festsal er der opsat flugtvejsplaner.

I foyeren i blok B ved garderoben er der opsat en hjertestarter.

FREDERIKSGÅRDEN

www.frederiksgaarden.dk

Beboerne opfordres til selv at installere røgalarmer i lejlighederne.

Ved alle indgange til ejendommen er der videoovervågning.

10. Restauranten og forplejning

A. Spisepligt

Alle beboere indflyttet efter 1986 har spisepligt, hvilket betyder, at man er forpligtet til at aftage et dagligt hovedmåltid i 9 måneder om året. Beboere med spisepligt kan overgå til køkkenafgiftsordningen. Køkkenafgiften er pt. månedligt kr. 550.

Nye lejere kan dog først overgå til køkkenafgift efter udgangen af det huslejekvartal, man er indflyttet i, plus næstfølgende huslejekvartal. (F.eks.: Indflytning 15. december – overgang til køkkenafgift pr. 1. juni følgende år. Indflytning 15. marts – overgang til køkkenafgift pr. 1. september samme år. Indflytning 1. maj – overgang til køkkenafgift pr. 1. september samme år.) I denne periode kan der kun frameldes minimum/maximum syv dage pr. måned.

Køkkenafgiften opkræves kvartalsvist forud sammen med husleje m.m.

Yderligere information vedr. spiseordningen se vedlagte bilag men kan også fås ved henvendelse på Ejendomskontoret eller på www.frederiksgaarden.dk.

B. Spisetiden m.m.

Middagen serveres dagligt fra kl. 17.30-19.00.

Restauranten skal forlades senest kl. 19.30.

Der er fra kl.17.00 mulighed for at afhente dagens menu som take a-away.

Egen tallerken eller plastic bokse kan ikke benyttes.

Middagen og buffet skal som udgangspunkt indtages i spisesalen.

Det er ikke tilladt at tage ekstra mad, salat eller lignende i plasticbøtter med op i lejlighederne

C. Søndagstallerken og Buffet

1. og 3. søndag i måneden serveres søndagstallerken fra kl. 14.00 til kl. 17.00.

Jul, påske og pinse serveres Buffet

Al mad fra buffeten skal indtages i restauranten.

FREDERIKSGÅRDEN

www.frederiksgaarden.dk

D. Tilmelding af gæste- og enkeltmåltider

Gæstemåltider skal bestilles senest 2 dage før af hensyn til køkkenchefens disponeringer (til søndage dog senest fredag formiddag).

Beboere, der ikke har pension, bedes bestille middagsmåltiderne dagen før. Bestillingerne kan ske til køkkenchefen. Der består dog den mulighed for *ikke tilmeldte*, at de i den sidste halve time af spisetiden kan forespørge, om der er mulighed for servering.

Børn under 3 år spiser gratis, og børn mellem 3 og 11 år spiser til halv pris.

En beboer kan maksimalt invitere ni gæster, således at der i alt er 10 spisende personer.

Større gæstebud skal afholdes som selskab.

Alt skal ske efter aftale med køkkenchefen.

E. Kuponer og spisebilletter

Af hensyn til kontrol med måltider, der udleveres fra køkkenet, skal beboerne, der har pension, straks man får sin mad udleveret, aflevere dagens kupon.

For beboere, der benytter spisebilletter, gælder det samme, samt at man straks udfylder blanketten med det, som man ønsker. Husk med tydelig skrift at påføre bolignummer og underskrift.

Spisekuponerne **er personlige og må hverken overdrages eller gøres til genstand for salg.**

I øvrigt henvises til "Information ved indflytning, restaurant og spiseordning", bilag 1 til nærværende husorden.

F. Bakkeopbringning

Hvis man er syg eller sengeliggende, kan man få bragt sin mad op mod betaling af et mindre gebyr. Middagsbakker bringes op mellem kl. 17.00 og 18.00. Afhentning af bakkerne sker en time efter op bæringerne, og i fælles interesse henstilles der til, at beboerne har klargjort bakkerne og alt andet service til afhentning samt har en middagskupon parat.

Da det daglige antal bakker er meget varierende, kan man ikke forvente servering på klokkeslæt, men kun inden for de nævnte tider.

FREDERIKSGÅRDEN

www.frederiksgaarden.dk

G. Klager

Klager over maden eller betjeningen, som ikke kan afklares på stedet med køkkenchefen eller i dennes fravær kokken bedes rettet til administrator.

H. Månedssregninger

Månedssregninger – for så vel køkken som vaskeri – afsluttes for alle køb den 20. i måneden. Månedssregninger omdeles til hver enkelt lejlighed ultimo hver måned. Betaling skal derefter ske til konto 9541-4112857 inden for 1 uge efter modtagelsen.

-----ooo0ooo-----

Ved vedtagelse og udsendelse af denne husorden, sættes alle tidligere afgivne bestemmelser for ejendommen og ejendommens arealer ud af kraft.

Vedtaget af bestyrelsen den 9. oktober 2018

Administrator

Pernille Høxbro
Advokat (H)