

Husorden for ejerforeningen Fyrholm

Kære naboer,

Fyrholm indgår i en af Københavns mest spændende bebyggelser, **Sluseholmen**, som er anlagt med sigte på at skabe gode udfoldelsesmuligheder så tæt på centrum af København som muligt. **Fyrholm** ligger med en markant placering og er skabt i meget stor overensstemmelse med de overordnede visioner for den samlede bebyggelse. Denne husorden vil gerne være med til at sikre, at **Fyrholm** bliver ved med at være et af de mest pragtfulde steder at bo.

Husordenen skal derfor tilskynde beboerne til at vise hensynsfuld adfærd over for andre beboere samt fastholde ejendommens fremtræden som en af de mest spændende og mangfoldige i et unikt arkitektonisk byggeri.

Husordenen omfatter dels regler og påbud, dels opfordringer til at vise hensyn og omtanke i bestemte situationer. Og vi har nu udarbejdet oversigten som en håndbog, som du altid kan slå op i.

Vi anmoder om, at du læser det hele igennem, så du kender husordenen.

Hvis du har spørgsmål til fortolkning af husordenen, eller hvis der er andre spørgsmål, kan ejerforeningens bestyrelse kontaktes på fyrbs@administrationdanmark.dk.

Ejerforeningens bestyrelse, maj 2019

Affald

- Det centrale skraldesug er kun egnet til alm. dagrenovation, og alt køkkenaffald skal altid anbringes i lukkede poser med knude, inden det smides i centralsuget. Forkert anvendelse kan føre til, at anlægget stopper eller blokeres. Stop skal anmeldes til viceværten.
- Visse former for affald er direkte forbudt at smide i centralsuget. Det gælder bl.a. aviser, pap i større stykker og karton. Systemet kan heller ikke håndtere pizzabakker, lange genstande, juletræer, sammenrullede tæpper og lignende.
- Pap og andet kompliceret affald skal derimod altid afleveres på miljøstationen, Sluseholmen 15, (over for Irma), jf. affaldsguiden på opslagstavlerne. Her er det også muligt at aflevere blade, aviser, glas, elektronikaffald og andet storskrald. Der er opstillet containere til det hele.
- Der må **aldrig** stilles affald o.l. på fællesarealerne eller i p-kælderen.
- Skal man af med møbler, hvidevarer eller genbrugsting henvises til nærmeste genbrugsstation.

Altaner og terrasser

- Ifølge lokalplanen må der ikke opsættes eller fastmonteres markiser, paraboler på altanen. Der må heller ikke ophænges nogen form for permanent eller semi-permanent afskærmning af altaner. Ligesom der ikke må opsættes læsejl, reklamer, skilte eller anden form for afskærmning eller afdækning af altaner og terrasser.
- Ligeledes må der ikke fastmonteres altanvarmere eller lamper.
- Derimod kan parasoller eller lignende ikke-permanente former for solafskærmning anvendes med det forbehold, at de nedtages, når de ikke anvendes.
- Der må ikke ophænges altankasser eller lignende udvendigt på gelænder af hensyn til det samlede facade-udtryk.
- Ejerforeningen opfordrer til, at der ikke monteres altankasser på altanerne.

- Vær opmærksom på, at lyd inde fra lejlighederne kan forstyrre andre, når altandøre og vinduer er åbne (se afsnittet om ro).
- Det er tilladt at grille på altanerne (se særskilt afsnit om grill).
- Store, faste installationer eller lignende er ikke tilladt på altaner eller tagterrasser (eks. opstilling af spa-bade jacuzzi eller lign.).
- Opstilling af udekøkken er dog tilladt på tagterrasserne og kan foretages under hensyn til ejendommens generelle fremtoning (må f.eks. ikke placeres op ad gelænder eller således at det kan ses nedefra).
- Vedligeholdelse af altaner foretages for egen regning af den enkelte ejer. Dog er altanernes bærende konstruktioner vedligehold for ejerforeningen.
- Gelænderglas er forsikret af ejerforeningens glasforsikring. Ejendomsadministrator kontaktes for udskiftning ved skade (se forsikringsforhold).
- Altaner er ikke ekstra opbevaringsrum. Derfor skal altaner, terrasser og tagterrasser holdes fri for ”rod”.

Antenner

- Der findes stik i alle lejligheder til kabel-tv-anlæg. Kabel-tv leveres af YouSee, som kontaktes direkte på 80 80 40 40.
- I en række lejligheder er der indlagt fibernet. Den enkelte ejer har selv valgt anvendelsesmuligheder og leverandør.
- Der må ikke opsættes parabolantennener eller lignende. Hverken på egen altan eller tag. Såfremt en beboer alligevel opsætter en sådan, vil nedtagning og reparation af murværk ske for beboerens regning.

Brandsikring

- Opgange, svalegange og trapper er brandveje. Opgange, svalegange og trappearealer skal derfor friholdes for personlige ejendele. Opgange skal til enhver tid være passerbare, og derfor må der ikke stilles ”pynt” uden for døren eller opbevares sko, støvler etc. på gange og afsatser. Heller ikke barnevogne og klapvogne må parkeres i opgange eller på svalegange.
- Det er ikke tilladt at opsætte hylder, skabe og andre møbler i opgangen.

- I alle lejligheder er der opsat **røgalarmer**. Med mellemrum skal du selv huske at skifte batteriet i din røgalarm.

Cykler

- Cykler skal parkeres i cykelstativerne i kælderen eller i stativerne i gården
- Gæster skal parkere cykler i stativerne i gården eller i øvrige cykelstativer på fællesarealerne.
- Der må **IKKE** placeres cykler op ad mure, hegn, plint til græsplænen eller andre steder uden for stativerne i gården. Cykler, der er placeret på denne måde, kan blive fjernet af viceværten og stillet i et kælderrum.
- Vær i øvrigt hensynsfuld over for andres cykler, når du stiller/fjerne din egen. Lad være med at anvende cykelstativerne til opbevaring af gamle, uanvendelige cykler, legetøjscykler eller lignende, der reelt ikke benyttes.

Driftsforstyrrelser

- Alle uregelmæssigheder vedr. el, vand og varmforsyning meddeles altid til bestyrelsen på mail fyr@administrationdanmark.dk samt vores vicevært.
- Ved rørsprængninger og akutte problemer, hvor der er behov for øjeblikkelig indgriben, kontaktes viceværten på telefon 40 36 63 35. Bestyrelsen orienteres efterfølgende.

Facader

- Der må ikke foretages nogen form for ændring af husets facade af den enkelte ejer eller beboer. Dette inkluderer alt fra maling af husets ydre flader – inkl. vinduer, altanlofter mv. Ændringer af husets facade foretaget af ejer eller beboer uden bestyrelsens samtykke vil blive tilbageført for ejers regning.
- Der må ikke opsættes eller fastmonteres lamper, markiser og lignende på ydre vægge.
- I forbindelse med alm. vedligeholdelse af altaner påhviler ejeren af lejligheden, og det er tilladt at oliere altangulve og terrassegulve i overensstemmelse med vedligeholdelsesmanualen. Bemærk, at farven på altan- og terrassegulve **ikke** må ændres. Altan- og terrassegulve må heller ikke males (se nærmere under ”Træværk”).

Fester

- Det er selvfølgelig i orden at holde fest og selskabelige sammenkomster. Og der skal være plads til udfoldelse i lejlighederne, uden at det går ud over det gode naboskab. Netop derfor er det altid en god ide at informere naboerne på forhånd om planlagte fester via opslagstavlen ved indgangen.
- Enhver form for voldsomt støjende adfærd skal på naboernes forlangende dæmpes eller standses.
- Støjende adfærd bør begrænses og helt undgås efter kl. 22.00. I særlige tilfælde ved fester og lignende bør man sikre sig sine medbeboeres indforståelse og endvidere udvise særlige hensyn efter kl. 22.00.

Flytning/udlejning

- Flytning skal meddeles hurtigst muligt og senest ved den nye ejer/lejers indflytningsdag. Der vil på Administration Danmarks hjemmeside være en standardlejekontrakt, der kan bruges ved udlejning samt et oplysningsskema til anmeldelse af flytning til Administration Danmark. Skemaet SKAL bruges ved udlejning.
- Af- og pålæsning af flyttebiler og større varebiler må ske til mindst gene for den gennemkørende trafik, parkering for beboere og adgangen til P-kælderens.
- I forbindelse med ind- og udflytning vil der være udgifter til udskiftning af navneskilte etc., ligesom der oftest bliver ekstra snavset og der kommer ridser og skrammer på vægge og døre i fællesarealerne, også selv om man selvfølgelig passer på. Derfor opkræves et beløb, som anvendes til rengøring og vedligeholdelse af opgange mv. samt til omkostninger i forbindelse med ændring af navneskilte. Beløbet opkræves både ved ejerskifte og lejerskifte. Ved lejerskifte opkræves beløbet hos ejer.

Beløbet fastsættes af bestyrelsen således, at udgifterne altid vil være dækket.

Fyrværkeri

- Afbrænding af fyrværkeri fra altaner, terrasser eller tageterrasser eller i gården er IKKE tilladt pga. brandfare og de øvrige beboeres sikkerhed. Afbrænding af fyrværkeri kan finde sted på parkanlægget på Ben Websters Vej nord for Fyrholm.

Fællesarealer – se også under husdyr

- Udendørsarealer er alle fællesarealer og passes og vedligeholdes af Ejerforeningen.
- Vær opmærksom på, at der er tinglyst offentlig adgang til flisebelægningen i gården, hvorfor disse arealer ikke kun er forbeholdt til ophold for ejerforeningens beboere.
- Husdyrs efterladenskaber må ikke forekomme på fællesarealerne. Husdyrenes ejere er forpligtet til øjeblikkelig at fjerne eventuelle efterladenskaber.
- Hunde og katte skal altid føres i snor og må ikke opholde sig på græsplænen i gården.
- Alle opfordres i øvrigt til at være med til at holde fællesarealerne pæne og ryddelige.
- Ved rygning i gården skal cigaretskod medtages.
- For at undgå rotter må der ikke fodres fugle, tilløbende katte eller andre dyr på udendørsarealerne.

Grill

- Man bedes tage hensyn til øvrige beboere, når man griller. Der er ofte vind på altanerne, som kan bære røg og lugt til naboer og over-/underbo. Der må ikke anvendes kulgrill på altanerne, men kun gas- eller el-grill.
- Undgå altid at placere grill, altanvarmere og lignende i nærheden af altanglas eller altan-adskillelser, da dette kan medføre at glasset splintres.

Husdyr

- I henhold til Ejerforeningernes vedtægter er ét mindre husdyr tilladt, hvis det ikke er til gene for øvrige beboere.
- Bestyrelsen kan forlange et husdyr fjernet fra en lejlighed og fra ejerforeningens område, hvis ejer gentagne gange ikke efterlever berettigede klager fremsat af administrator eller bestyrelsen på grund af husdyr.
- Alle former for husdyr må ikke luftes eller leges med på græsset eller i gården
- Hunde og katte **SKAL** holdes i snor på ejerforeningens område.
Bortskaffelse af efterladenskaber er naturligvis den enkeltes ansvar.

Kontakt

- Ejerforeningens bestyrelse kan kontaktes via e-mail: fyrbs@administrationdanmark.dk
- Hjemmeside: www.fyrholmen.dk eller www.admdk.dk (brugernavn: **fyr** og kodeord: **holm**)
- Ejendomsadministration (nøgler, fællesudgifter, salg af lejlighed fremleje af lejlighed etc.) er Administration Danmark, Gammelsø 4, 5000 Odense C, telefon 70 20 59 57.
- Vicevært og øvrige ejendomsservice - se www.fyrholmen.dk

Kælderrum

- Kælderrum skal bruges til opbevaring af personlige ejendele og skal altid holdes aflåste.
- Undgå at opbevare brandfarligt materiale i kælderrummet, såsom tændvæske eller lignende kemikalier.
- Brugere må ikke foretage ændringer af rum, indretninger af rum eller installationer.
- Der må ikke anbringes personlige ejendele eller storskrald noget steds i fælles kælderrum og gange under ejendommen. Bestyrelsen forbeholder sig ret til at få det fjernet for ejerens betaling.

Leg

- Børn er velkomne til at bruge legepladsen i gården.
- Beboerne må frit benytte bænke, borde og græsarealer i gården. Affald og andet må ikke efterlades.
- Legesager skal efter brug stilles på legepladsen eller i rummet ved det sydlige trappetårn. Dette er forældrenes ansvar.

Nøgler og skiltning

- Nøglerne til hver enkelt lejlighed med tilhørende postkasse er unik. Man skal selv bestille nye nøgler i overensstemmelse med oplysningerne i vedligeholdelsesmanualerne, der blev udleveret ved førstegangssalget.
- Spørgsmål vedrørende navneskilte ved indgangsdøre og dørtelefoner bedes rettet til Administration Danmark.
- Ved udskiftning af navneskilte uden flytning, opkræves et beløb fastsat af bestyrelsen. Ved leyerskifte opkræves beløbet hos ejer.

Opgange og svalegange

- Ejerforeningen opsætter, vedligeholder og opdaterer dørskilte i opgangene. Andre skilte og øvrig permanent personlig ”udsmykning” i form af blomsteropsatser, møbler og anden udsmykning af opgange, svalegange og entrédøre er **IKKE** tilladt.
- Udskiftning af navneskilte sker ved henvendelse til Administration Danmark.
- Man må ikke opbevare sko eller støvler i opgangene, da det roder og besværliggør rengøring.
- Opgange og svalegange er flugtveje ved brand og skal derfor holdes fri for forhindringer (se nærmere under ”brandsikring”).
- Der skal udvises stor forsigtighed ved transport med møbler, hvidevarer og andre genstande, der kan forvolde skade på opgange, trappevægge og elevatorer. Sker der ødelæggelse i opgangen, vil skaden blive udbedret på beboerens vegne.

- Det er **IKKE** tilladt at ryge på ejendommens fællesarealer indendørs – det være sig i opgange, elevatorer, P-kælder, gange i kælder, eget eller fælles kælderrum.

Parkering

- Parkering af cykler må kun ske i de i ejendommen anviste cykelstativer. Cykler, der ikke holder i de definerede områder kan fjernes af viceværten. Bestyrelsen har fuldmagt til periodisk at gennemføre en cykeloprydning/bortskaffelse af ubenyttede cykler (se nærmere under ”Cykler”).
- Parkering af motorcykler må ikke ske på ejendommens fællesområde. Ved overtrædelse af dette påbud vil motorcyklen blive fjernet af ejerforeningen, og alle omkostninger påfalder ejeren og trækkes via ens ejerbidrag.

P-kælderen

- P-kælderen videoovervåges og gemmes i 30 dage. Kan kun udleveres ved henvendelse fra Politiet.
- P-kælderen må kun anvendes til parkering af ét indregistreret køretøj pr. p-plads, hvor der er indgået en gyldig lejekontrakt med ejerforeningen.
- Alle køretøjer skal enten have synligt og let kontrollerbart p-kort i forruden eller en digital p-tilladelse registreret med korrekt indtastet nummerplade.
- Antal p-pladser til biler er begrænset til maks. 2 pr. husstand.
- Der skal være fri adgang for foreningens beboere til deres respektive kælderrum. Alle kælderdøre skal holdes lukket og må ikke holdes på klem uden konstant opsyn pga. fare for tyveri.
- Al anden anvendelse af p-kælderen, herunder ophold, leg samt henstilling/opmagasinering af nogen form for genstande i p-kælderen er ikke tilladt. Viceværten må fjerne genstande uden varsel.
- P-pladsnummer tildeles af bestyrelsen og kan løbende blive ændret til fordel for at mindske gener for forbi kørende trafik eller give adgang til biler med særlige behov f.eks. el/hybrid biler.
- P-pladserne må kun anvendes til følgende:

- Plads 1 til 151 til personbiler
 - Plads M1 til M5 til minibiler
 - Plads B1 til B8 til motorcykler/ladcykler
- I p-kælderen må kun stå indregistrerede biler eller motorcykler/cykler. En beboer kan indhente særskilt tilladelse fra bestyrelsen til i en kortere periode at have et uregistreret køretøj stående. Men bestyrelsen skal have kendskab til, hvem der ejer køretøjet. Andre specielle køretøjer skal godkendes skriftligt af bestyrelsen.
 - Såfremt en ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen har et lejemål til en p-plads i p-kælderen, har ejeren ret til at overdrage lejemålet sammen med overdragelsen af ejerlejligheden til en ny ejer uden iagttagelse af ventelisten. Der kan kun overdrages ét lejemål pr. ejerlejlighed.
 - Parkering i p-kælderen overvåges af parkeringsselskab udpeget af bestyrelsen, og der skal betales afgift ved uberettiget parkering.
 - Al færdsel i P-kælderen skal ske efter følgende regler:
 - Parkering skal være inden for den afmærkede bås. Bilens for- og bagende må ikke stikke ud over båsen (underforstået: linjernes ophør).
 - Der må kun køres i defineret kørselsretning.
 - Der skal køres forsvarligt og maks. 15 km/t.
 - Det er ikke tilladt at udføre reparation, vask af køretøjer på ejendommens område.
 - Det er ikke tilladt at foretage ændringer i konstruktionen (væg eller gulv), herunder bore huller til bolte, sikkerhedsbeslag, golvanker mm.
 - Det er ikke tilladt at installere egen elbillader uden bestyrelsens skriftlige godkendelse.
 - Overtrædelse vil medføre skriftlig advarsel og i gentagelsestilfælde føre til opsigelse af lejemålet.
 - Regler for ventelister til P-kælderen:
 - Opskrivning på ventelisten foregår ved skriftlig henvendelse til administrator. Placering på ventelisten sker efter opskrivningsdatoen. P-pladser tildeles efter opskrivningsdatoen, dog vil der være fortrinsret for ejere af bolig på Fyrholm, der ikke har lejemål i kælderen.

- Der føres særskilt venteliste for pladser til henholdsvis bil, minibil og motorcykel/cykel.

Rengøring

- Vores vicevært m.fl. står for vedligeholdelse af de udvendige arealer samt regelmæssig trappevask.
- Sviner en beboer trappe og opgange til, f.eks. i forbindelse med håndværksarbejde eller flytning, skal den enkelte beboer selv sørge for fornøden rengøring umiddelbart efter. Ved længerevarende håndværksarbejder skal rengøring ske løbende. Trapper og opgange skal i den forbindelse om fornødent afdækkes.

Ro

- Lejlighederne er ganske godt isolerede. Vær dog alligevel opmærksom på, at dette ikke er tilfældet, hvis vinduer og altandøre er åbne. Opgangene må ikke inddrages til ”festarealet”.
- Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må kun finde sted på hverdage fra klokken 8.00 til 19.00. I weekender og på helligdage fra klokken 10.00 til 18.00.
- Vær særligt opmærksom på støj ved brug af tagterrasser og ved små komsammener i gården.
- Se i øvrigt afsnittet om ”Fester”.

Rygning

- Det er **IKKE** tilladt at ryge på ejendommens fællesarealer indendørs – det vil sige i opgange, elevatorer, P-kælder, gange og kælderrum.
- Udvis stor forsigtighed, hvis du ryger på tagterrassen.

Sikring af ejendommen

- Der er mange, som er interesseret i vores ejendom, men der er desværre ikke alle, som kan forstå, at der ikke er offentlig adgang til opgangene. For at forhindre tyverier og skader, opfordres alle beboere derfor til at sørge for, at samtlige døre til opgange og kælderrum altid holdes aflåste.

- Slå aldrig låsen fra ved nogen af dørene. Sæt heller ikke noget i klemme.
- Vær opmærksom på, at indgangsdørene smækker efter dig, når du kommer og går.
- 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 eller akutte brud på installationer. Her skal viceværten kontaktes.

Snerydning

- Varetages af vores vicevært.

Sociale aktiviteter

- Vi tilstræber at holde en række sociale arrangementer, der kan fremme et godt naboklima og – miljø, så Fyrholm er et rart sted at bo, hvor man kender hinanden. For tiden er der halloween, julearrangement, fastelavn og sommerkomsammen.

Støjgener

- Se under ”Fester” og ”Ro”.

Træværk

- Det er ejernes ansvar at beplante jordstrimlen i forbindelse med terrasserne ind mod gården.
- Der må ikke laves permanente adskillelser mellem stueterrasserne.
- Trædækket på stueterrasserne vedligeholdes med afrensning, der består af algefjerner og vand. Man må ikke oliere trædækket i stuen med farvet olie/bejdse, dog gerne med klar ufarvet olie efter forudgående afrensning. Kontakt altid bestyrelsen, hvis du er i tvivl om, hvordan du skal gøre, og hvad du skal bruge.

Udlejning – se også under flytning

- Hvis du udlejer lejligheden, skal Administration Danmark have besked om, hvem der bebor lejligheden og adresse og e-mailadresse på dig (ejeren)

senest på indflytningsdagen. Hvis ikke du henvender dig, bliver du pålagt et administrationsgebyr på 500,- DKK. Se under **flytning** om lejekontrakt og indberetningsskema.

- Ansvaret for at informere lejerer om den til enhver tid gældende husorden for Fyrholm påhviler ejeren af lejligheden.

Vicevært

- Ejerforeningen har en vicevært, der kommer her regelmæssigt, men som ikke er her dagligt. Der anmodes derfor om, at alle hjælper med til at holde området pænt.
- Kontaktdetaljer på viceværten kan ses på Fyrholms hjemmeside www.fyrholmen.dk.

Vedtaget på generalforsamlingen den 19. maj 2022

Bestyrelsen for ejerforeningen Fyrholm
www.fyrholmen.dk
fyrbs@administrationdanmark.dk

Kontaktoplysninger:
Administration Danmark
Tlf. 70 20 59 57 – www.administrationdanmark.dk – adm@admdk.dk

Vicevært Jan Meincke
Tlf. 40 36 63 35 mellem kl. 7.00 – 11.00 - meinckes@mail.dk