



Hjerteligt velkommen til Ejerforeningen Fajancehaven.

Med denne skrivelse ønsker Bestyrelsen at give nogle praktiske informationer om ejendommens drift og anvendelse.

Fajancehaven ligger smukt placeret med udsigt til Frederiksberg Have. Vi håber, at også du bliver begejstret for at bo her og vil hjælpe med at passe på vores flotte ejendom.

På Foreningens hjemmeside **www.fajancehaven.dk** er der lagt en række oplysninger om selve ejendommen. De er tilgængelige for alle. Ejerforeningens medlemmer kan herudover i øverste venstre hjørne af hjemmesidens forside klikke på "Go til Probo", hvor Bestyrelsen har samlet diverse materiale om ejendommens daglige drift. Probo er tillige Bestyrelsens platform for afgivelse af løbende information. Det sker i hovedsagen ved offentliggørelse af referater fra bestyrelsens møder, men derudover ad hoc i form ved rundsendelse af meddelelser af forskelligt art.

Herudover har en gruppe af beboere i ejendommen oprettet en lukket Facebook-gruppe med navnet Fajancehaven Frb, hvorpå løbende erfaringsudveksling m.v. mellem medlemmer af gruppen finder sted.

NAVNESKILTE

Dørskilt ved opgangens kaldeanlæg samt egen indgangsdør bestilles hos Administrator hurtigst muligt. Viceværtsfunktionen sørger for opsætning, så snart skiltene er færdige.

Omkostningen hertil er privat og opkræves som tillæg ved førstkommende opkrævning af bidrag til fællesomkostninger.

Det er ikke tilladt at opsætte hjemmefabrikerede navneskilte, "klistermærker" el. lign. på dørene eller andre steder. Uautoriserede skilte vil blive fjernet uden varsel.

NØGLER

Adgangsvejene til huset er ved indgangsdørene kontrolleret af nøglebrikker, mens der bruges fysiske nøgler til de enkelte lejligheder.

Begge dele overdrages fra sælger til køber ved ejerskifter.

Nøgler til Lejligheder er i langt de fleste tilfælde nummererede systemnøgler. Har man brug for ekstra eller nye nøgler til **lejligheden**, skal disse derfor bestilles hos **Administrator**.

Af hensyn til den fælles sikkerhed og opretholdelse af kvaliteten af registret over **nøglebrikker til brug ved indgangsdøre** m.v. er det vigtigt, at overdragne nøglebrikker udskiftes med nye brikker med navne på nye ejere/beboere hurtigt efter indflytning. I praksis gøres det ved, at nøglebrikker, tilhørende tidligere ejer, tilbageleveres til **Ejerforeningens formand**, som samtidig hermed sørger for udlevering et nyt sæt. De gamle brikker fjernes fra registret en måned efter indflytning, hvorved de bliver ugyldige.

Pris for ekstra brikker i forhold de tilbageleverede er 150. kr. (2025-prisniveau).

Bortkomst af nøglebrikker skal omgående meddeles et medlem af **Bestyrelsen**. Den bortkomne brik vil herefter straks blive annulleret.

Fjernbetjening til garageporten: De fleste lejligheder har en eller flere fjernbetjeninger til åbning af porten til P-kælderen. Har man ikke modtaget en fjernbetjening fra sælger/mægler eller den senere blevet væk, skal dette meddeles bestyrelsen, som sørger for annullering – ligeledes af hensyn til fælles sikkerhed. Ny fjernbetjening bestilles hos Nassau Doors og koster ca. kr. 1.000, - (2025-pris-niveau). Telefon 62 62 23 46, email: info@nassau.dk. Fjernbetjeningen skal herefter kodes af bestyrelsen, inden den kan benyttes.

HUSORDEN

Der bør ved lejlighedskøb og indflytning fra Administrator være medsendt en husorden sammen med lejlighedens øvrige papirer. Vi skal opfordre gennemlæsning af denne hurtigst muligt. Den indeholder flere praktiske regler, der gør hverdagen lettere for os alle sammen. Men derudover: Vis hensyn til de øvrige beboere – leg og boldspil m.v. må KUN ske på den store plæne ved Rosenvillaen. Og pas gerne godt på haveanlægget på p-kælders tag.

Skal der bores i væggene, bør man bruge en **hammerboremaskine**. Almindelig slagboremaskine er ikke tilstrækkeligt til betonvæggene. Se i "Husorden" med hensyn til tidspunkter for brug af støjende maskiner.

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består af 5 medlemmer samt 2 suppleanter. Der afholdes bestyrelsesmøde p.t. mindst 1 gang i kvartalet. Navne på bestyrelsens medlemmer kan findes på Foreningens hjemmeside www.fajancehaven.dk. Henvendelser til Bestyrelsen kan foretages pr. mail på adressen bestyrelsen@fajancehaven.dk

Som nævnt, benyttes Probo til løbende orientering fra Bestyrelsen om ejendommens drift, primært ved offentliggørelse af bestyrelsesmødereferater. Disse kan findes på Probo under fanebladet "Dokumentarkiv". I særlige tilfælde, f.eks. ved oplysninger om midlertidig lukning for varme- eller vandforsyning, rundsendes information direkte pr. mail.

Og fordi kommunikationen fra både Administrator og bestyrelse udelukkende sker elektronisk, bør det sikres, at oplysninger om mailadresse og telefonnummer til stadig holdes opdaterede hos administrator. (Bestyrelsen kommunikation hviler på kontaktoplysningerne i Administrators ejer-register).

DAGLIG DRIFT

Foreningen har ansat en administrator til at opkræve bidrag til fællesomkostninger, betale regninger m.v. Der er **ikke** ansat en egentlig vicevært. Vi har aftale med et servicefirma om *trappevask* og med et firma om *enkelte viceværtsfunktioner*. Denne kan i påkommende tilfælde kontaktes pr. mail. Kontaktdetaljer kan findes på Probos dokumentarkiv under fanebladet "Nyttige telefonnumre". Trappevask foretages 1 gang om ugen.

K Kontaktdetaljer for øvrige firmaer, der løbende servicerer ejendommen, kan ligeledes ses på Probos dokumentarkiv under fanebladet "Nyttige telefonnumre".

Kun Bestyrelsens medlemmer er berettigede til at godkende tilkald af servicebesøg eller reparation af ejendommens fællesinstallationer. Og kun de håndværkere, som ejerforeningen har aftale med, må arbejde på eller ændre på de fælles varme- og vandinstallationer samt ventilationssystem og elforsyning.

Tilkald og omkostninger vedr. fejl på lejlighedens interne installationer (varme, vand, el) hæfter ejeren selv for.

VENTILATION

Ejendommens ventilationssystem er udført sådan, at der konstant skal være et forskriftsmæssigt luftskifte (ifl. Bygningsreglementet), og det skal ske både gennem emhætter og udsugningen i badeværelser. Friskluft kommer ind gennem en eller flere af de små lemme i vinduer og døre. Disse må derfor ikke alle være lukket. Hvis de er det, forhindrer man

luftskiftet, udsugningen i badeværelset (og emhætten) kan støje, og der er risiko for skimmelsvamp. Emhætten er justeret til altid at være lidt åben, når den ikke er tændt. Emhætten må kun udskiftes til en af samme type – dvs. uden egen motor.

TV- OG INTERNET

Der er i ejendommen i 2024 indlagt et beboerejet net med fiberforbindelse. Lige som for de oprindelige nets vedkommende findes udtag herfor i lejlighedernes elskabe. Nettet drives af selskabet Fiberby. Herigennem kan leveres både TV-signaler og højhastigheds internetforbindelse (1000/1000 Mb/s) til en pris ekskl. betaling for leje af net på pt. 125 kr. pr. måned (2025-prisniveau). Tilslutningsafgift kr. 4.500 skal betales, hvis den tidligere ejer ikke var tilsluttet.

Alternativt kan det gamle fastnet med såkaldt ADSL-forbindelse bruges nogle år endnu. Det samme gælder det TDC-ejede kabel-tv net. Abonnement koster for begge disse opkoblingsformer omkring det dobbelte af prisen for tilsvarende forbindelser i det beboerejede net. Omkostningen i form af tilslutningsafgift til det beboerejede net er dermed relativt hurtigt tjent hjem via besparelser på de løbende abonnementsbetalinger.

BRANDSIKKERHED

Ifølge krav fra brandmyndighederne må der ikke henstilles affald, møbler, husgeråd, sko, barnevogne, cykler eller andet på eller under trapper, på gangarealer og andre fællessteder. Se også vedtægterne § 22.4.

AFFALD OG STORSKRALD

Affaldsskakten må kun benyttes til husholdningsaffald og kun emballeret i 20 liters plastposer. Pizzabakker og lign. større enkeltstykker må ikke kastes i skakten, da den derved blokeres til gene for hele opgangens beboere. Det er desuden meget dyrt for Ejerforeningen at få fjernet evt. blokeringer. Husk at sortere affald og brug containerne i områdets miljøstationer til papir, plast, pap, metal, tekstil og madaffald samt flasker og batterier. Skal man af med *storskrald*, henvises til genbrugsstation på Bispeengen 35, Frederiksberg eller Kulbanevej i Valby. Plastposer til madaffald kan også fås gratis disse steder.

Grundejerforeningen opstiller en container til storskrald for enden af stikvejen mellem Porcelænshaven 4 og 6 den 1. weekend i hver anden måned (lige måneder). Der opstilles ligeledes en container til fjernelse af udtjente juletræer mellem jul og nytår. Læs mere herom

på Grundejerforeningens hjemmeside www.porcelaenshaven.dk under fanebladet "Affaldshåndtering".

PARKERING – BILER/CYKLER/BARNEVOGNE

Hvis man har bil, kan det stærkt anbefales, at der medkøbes parkeringsplads i parkeringskælderen i forbindelse med køb af lejlighed. Der er meget få frie parkeringspladser i lokalområdet, og det er besluttet i løbet af efteråret 2025 at underlægge disse betalingsrestriktioner for udefra kommende. Beboerne i området vil kunne erhverve gratis beboerlicenser til brug for gæsteparkering o.lign.

Parkering på terræn må kun ske på afmærkede pladser.

Der er internetforbindelse i P-kælderen. Netværksnavnet er **Guest_Fajance** og adgangskoden er **Fajance2025**. Ved passende opsætning på mobiltelefonen kan forbindelsen også benyttes til telefoni.

Barnevogne, cykler, møbler, sko m.m. må IKKE henstilles i opgangsarealer eller på trappeafsatser, jfr. Brandvedtægten og vedtægterne § 22.4. Der henvises til barnevognsrum samt cykelstativer i kælder.

SÆRLIGT OM ELBILER

Der er ved køb af en P-plads mulighed for enten at overtage eller selv få installeret en ladeboks til elbil. I tilfælde af nyinstallation skal bestilling afgives ved henvendelse til Ejerforeningens og Parkeringslaugets formand (det er samme person), som herefter sørger for det nødvendige. Der skal i denne situation betales et tilslutningsgebyr til Parkeringslauget Fajancehaven samt omkostning til indkøb og opsætning af en ladeboks. Kun ladebokse kompatible med ejendommens overordnede lastfordelingssystem kan anvendes. Se i øvrigt P-laugets vedtægtsbestemmelser herom. Samlet pris for tilslutning og boks er ca. 20.000 kr. (2025 pris-niveau).

SOCIALE ARRANGEMENTER

Der bliver hvert år afholdt en meget besøgt og meget hyggelig juletræstænding med gløgg og æbleskiver den første søndag i advent.

Bestyrelsen

Revideret 17.07.2025

