

Husordenen for Kajplads 109 indeholder en række regler, som alle beboere i ejendommen er forpligtet til at overholde.

Nedenstående giver et overblik over centrale punkter i husordenen, men kan ikke erstatte den fulde gennemgang af husordenen.

Resumé af husorden for Kajplads 109

- **Ansvar** – den enkelte beboer skal efterleve husordenen og er ansvarlig for skader eller udgifter, som vedkommende selv eller dennes gæster måtte anrette i ejendommen og på fællesarealer.
- **Affald** – kun husholdningsaffald må puttes i affaldsskakterne! Der må ikke stilles affald i kælderen eller på udendørsarealerne.
- **Opgange** – der må ikke stilles cykler, dæk eller andre ting i opgangene.
- **Rygning** – rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer og kun tilladt på udendørs fællesarealer med undtagelse af ejendommens fælles tagterrasse, såfremt man ikke smider skodder på jorden.
- **Husdyr** – det er tilladt at holde mindre husdyr, såfremt de er vant til at omgås mennesker og vant til at bo i lejlighed. Det er den enkelte husdyrejers ansvar omgående at fjerne efterladenskaber fra dyr på fællesarealerne. Udendørs skal hunde holdes i snor til alle tider. Der skal indhentes tilladelse til husdyrhold ved administrator.
- **Støj** – alle skal udvise hensyn og undgå støjende adfærd. Brug af støjende værktøj må kun finde sted i tidsrummet mellem kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdage og i tidsrummet mellem kl. 10.00 og kl. 18.00 i weekender og på helligdage.
- **Musik og Fester** – alle skal udvise hensyn. Beboere må ikke generes af høj musik efter kl. 20.00 søndag til torsdag og efter kl. 24.00 fredag og lørdag. Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der høres høj musik.
- **Parkering** – der må kun parkeres i de afmærkede p-pladser på området og da der ikke er p-pladser tilknyttet ejendommen henvises i stedet til parkeringshus Lüders på Helsinkigade.
- **Nagelfaste installationer** – det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs installationer, herunder paraboler.
- **Trappeopgangene** – trappeopgangene skal holdes rene og ryddelige. Navneskilt og ændringer af disse bestilles hos DEAS A/S.
- **Nøgler** – der føres protokol med antallet af nøgler. Samtlige nøgler skal afleveres ved fraflytning. Ekstra nøgler kan bestilles gennem ejendommens vicevært.
- **Fællesarealer** – alle beboere er ansvarlige for fællesarealerne, og der opfordres til at vise hensyn til øvrige beboere.

Indhold

Indledning og velkommen til Kajplads 109.....	4
Drift og vedligehold	4
Husorden	4
DEAS A/S.....	4
Ansvar	4
Affald	5
Storskrald.....	5
Problemaffald	5
Altaner og terrasser tilhørende lejemålet.....	5
Afløb	6
Cykler, barnevogne og lign.	6
Døre og dørtelefoner.....	6
Elevatorene	6
Ferie.....	6
Fodring af dyr	6
Forsikringer – bygnings- og løsøreforsikring	6
Fællesarealer, udearealer og tagterrasse m.v.....	7
Beboerlokale.....	7
Husdyrhold	7
Hybridnet, antenner og paraboler	7
Installationer – el, varme, vvs.....	7
Konstruktionsændringer.....	8
Montering af udendørs, nagelfaste installationer.....	8
Musik og fester	8
Navneskilte	8
Nøgler	8
Parkering/p-kælder	8
Reklamer i postkasserne.....	9
Renholdelse af fællesarealer, udearealer og tagterrasse m.v.....	9
Snerydning.....	9
Støj.....	9
Trappeopgang.....	9

Fremleje af lejligheder/Airbnb	9
Vand- og brandskade.....	10
Varme i fællesarealer	10
Vasketøj	10
Vedligeholdelse	10
Vinduer	10
Øvrige bestemmelser	10

Indledning og velkommen til Kajplads 109

PKA vil gerne byde jer velkommen til ejendommen. Vi håber, at I bliver glade for at bo her og vil bidrage til, at ejendommen er et rart og trygt sted at bo for alle.

Nøgleordene er:

- Vis hensyn.
- Vær tolerant og hjælpsom.
- Deltag aktivt i fællesskabet!

Det vil komme alle til gode.

Med denne husorden har vi bestræbt os på at give svar på de mest almindelige spørgsmål vedrørende praktiske forhold og regler gældende for ejendommen.

Husordenen for Kajplads 109 indeholder en række regler, som alle beboere i ejendommen samt de personer og gæster som besøger beboeren er forpligtet til at overholde.

Overtrædelse af husordensreglerne kan i gentagelsestilfælde medføre opsigelse eller ophævelse af lejemålet efter Lejelovens § 83 litra e eller § 93 litra g.

Drift og vedligehold

Viceværten er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af indendørs og udendørs fællesarealer, herunder fælles tagterrasse, udvendig vedligeholdelse af bygningen, fællesanlæg og andre opgaver af fælles interesse.

Vedligeholdelse og drift af arealerne rundt om blokken varetages af viceværten.

Husorden

Denne husorden er de gældende regler for ejendommen. Disse skal udleveres i forbindelse med leje eller fremleje. Ved fraflytning skal husorden og beboermappe (USB) efterlades i lejligheden.

Husordenen skal følges af alle beboere på ejendommen, men den skal også ses som en vejledning, hvis der måtte opstå tvivlsspørgsmål eller emner, som måtte ønskes afklaret.

DEAS A/S

DEAS A/S kan kontaktes pr. e-mail: info@deas.dk eller telefon: 7030 2020, for så vidt angår ideer, forbedringsforslag, klager og lign. Henvendelser vil blive behandlet seriøst af DEAS A/S, som respekterer et givent ønske om anonymitet. DEAS A/S skal dog kende personen.

Ansvar

Den enkelte beboer skal efterkomme et eventuelt påbud fra DEAS A/S og er erstatningspligtig for de skader eller udgifter, som vedkommende selv, lejlighedens beboere eller gæster måtte anrette i det lejede, på bygningerne eller på ejendommens fællesarealer.

Affald

Til almindeligt husholdningsaffald anvendes affaldsskakterne i opgangene under hensyntagen til, at affaldet skal kunne "falde igennem" skakten problemfrit, ellers stoppes skakten og skal renses for beboerens egen regning.

Der må kun anvendes skraldeposer (15-20 l. – ikke indkøbsposer), som kan lukkes/bindes forsvarligt i toppen, således at man undgår, at der sætter sig affald på affaldsskakternes sider, som kan medføre lugtgener. Sørg for, at poser med f.eks. kattegrus lukkes ekstra godt. Der må absolut ikke smides f.eks. pizzabakker og andet pap i affaldsskakterne – så stoppes skakten til.

Til dagrenovation hører naturligt forekommende affald fra husholdninger. Skarpe og stikkende genstande skal emballeres forsvarligt, og affaldet skal komprimeres.

Aviser og reklamer, papkasser, glas og flasker er ikke husholdningsaffald. Disse skal sorteres i de respektive affaldscontainere på ejendommen (papkasser klappes sammen) eller afleveres på nærmeste miljøstation på Nordhavn Nærgenbrugsstation (Helsinkigade 26, 2150 Nordhavn) .

Ejendommens affaldscontainere må ikke overfyldes og affald må ikke henstilles udenom containerne.

Storskrald

Storskrald afleveres på Nordhavn Nærgenbrugsstation (Helsinkigade 26, 2150 Nordhavn). **Det er op til beboerne selv at stå for bortskaffelsen af storskrald.** Der må ikke stilles storskrald i kælderrum, opgange eller andre steder. Dette vil blive bortskaffet for beboerens egen regning.

Problemaffald

Olie og kemikalieaffald og affald, som kan indeholde en fare for miljø og personer, batterier mv., afleveres på Nordhavn Nærgenbrugsstation (Helsinkigade 26, 2150 Nordhavn).

Altaner og terrasser tilhørende lejemålet

Altaner skal holdes rene og ryddelige. Brug dem ikke til opmagasinering eller pulterkammer. Det er således ikke tilladt at have andet end havemøbler stående på altanen. Skabe, køleskabe og lign. er ikke tilladt. Det er desuden ikke tilladt at anvende altanerne til husdyrhold, herunder fugle i volierer.

Altaner, som ligger tæt på hinanden, må adskilles med naturlige materialer f.eks. beplantning. Faste markiser må kun monteres, hvis der foreligger skriftlig godkendelse fra DEAS A/S.

Altankasser eller andet udstyr må ikke sættes på værnets yderside. Den lodrette flugt af værnets yderside skal holdes fri.

Der må ikke nedkastes genstande fra altaner og terrasser.

Har man blomsterkasser eller urtepotter, der skal vandes, så sørg for, at overskydende vand ikke løber ned til din underbo. Det samme er gældende, når du vasker vinduer.

Grill med trækulsgrill er ikke tilladt. Der må alene anvendes gasgrill og elgrill under forudsætning af, at man tager hensyn til de øvrige beboere.

Det er ikke tilladt at afbrænde fyrværkeri fra altaner, terrasser eller fællesarealer på ejendommen.

Det er beboerens eget ansvar at renholde egen altan eller terrasse. Det er desuden ikke tilladt at ændre hverken beplantning eller belægningen på egen terrasse uden forudgående skriftlig aftale med udlejer.

Afløb

Afløb i lejlighederne skal holdes rensede, så oversvømmelser undgås. Der må ikke smides affald, herunder klude, vådservietter, vatrundeller og lign. i vasken og toilettet, som kan tilstoppe afløb og faldstammer.

Cykler, barnevogne og lign.

Cykler skal henstilles i cykelstativerne i gården, i cykelkælderen eller uden for ejendommen i de af By og Havn opsatte stativer. Cykler må ikke stilles i portene eller så de hindrer adgang til opgangen. Overholdes dette ikke kan cyklerne fjernes uden ansvar.

Cykler, knallerter, scootere og motorcykler må ikke låses fast til bygningsdele, lygtepæle eller træer.

Barnevogne, legevogne, cykler m.m. må ikke henstilles i ejendommens opgange, da opgangene fungerer som flugtvej i tilfælde af brand.

Døre og dørtelefoner

Alle skal medvirke til at sikre at holde alle yderdøre lukkede og låste samt udvise omtanke, når ukendte beder om adgang til trappeopgange gennem hoveddørene. Det er ikke tilladt at blokere låsepælen i dørene – dette gælder både yderdøre samt kælderdøre med låse.

Elevatorene

Sørg for, at der ikke efterlades affald i elevatorkabinen. Undgå at spærre dørene. Opstår der tekniske problemer med elevatorerne, informer da venligst viceværten, som vil rette henvendelse til elevatorservice. Opstår der en situation, hvor det er nødvendigt at anmode om hjælp hos Schindler Elevator, så opgiv venligst navn og adresse.

Ferie

Hvis man er bortrejst i kortere eller længere perioder, skal man sørge for, at postkassen ikke bliver overfyldt. Få en nabo eller andre til at tømme postkassen og se efter lejligheden.

Fodring af dyr

På grund af faren for at tiltrække rotter og andre skadedyr er det forbudt at fodre dyr ved at udlægge foder på fællesarealer.

Forsikringer – bygnings- og løsøreforsikring

Ejendommen har tegnet en bygningsforsikring. Det understreges, at det er den enkelte beboers eget ansvar at tegne øvrige forsikringer, som man måtte finde nødvendige, herunder indboforsikring,

familieansvarsforsikring, fritidsulykkesforsikring eller anden husstandsforsikring. Hvis der opstår en skade, som man formoder dækkes af ejendommens forsikring, skal man kontakte DEAS A/S hurtigst muligt.

Hvis man undlader at anmelde skaden til forsikringen hurtigst muligt efter dens opståen, risikeres det, at forsikringen ikke dækker. Hvis man er i tvivl om, hvorvidt en skade dækkes af ejendommens forsikring, bør man kontakte DEAS A/S, som kan undersøge det nærmere. Se også omtalen i afsnittet om vand- og brandskade.

Fællesarealer, udearealer og tagterrasse m.v.

Fællesarealerne er alles ansvar. Det er derfor alles ansvar at vise hensyn til beplantning og hække samt respektere de private terrasser.

Alle beboere er forpligtet til at medvirke til, at alle fællesarealer holdes pæne og rene. Rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer. Rygning på udendørs fællesarealer er tilladt med undtagelse af tagterrassen under forudsætning af, at rygeren ikke smider skodder på jorden.

Strøm- /vandstik i fællesarealer er udelukkende til brug for servicering af ejendommen, og det er forbudt at bruge strømstik til opladning af private genstande. Misbrug vil blive retsfulgt.

Beboerlokale

Udlejer fastlægger endelig anvendelse af ejendommens beboerlokale samt kajakrum.

Beboerrepræsentation har det daglige ansvar for administration og tildeling af såvel beboerlokalet som kajakrummet.

Husdyrhold

Det er tilladt at holde hund, kat eller andre almindelige, mindre husdyr under forudsætning af, at dyrene er vant til at bo i lejlighed og kan omgås mennesker. Der accepteres ingen gener fra husdyr, herunder skader fra husdyr på ejendommen og ejendommens fællesarealer.

Hunde skal holdes i snor på fællesarealerne. Det er den enkelte husdyrsejers ansvar og pligt altid at fjerne dyrets eventuelle efterladenskaber.

Tilladelse til husdyrhold skal indhentes hos administrator.

Såfremt reglerne for husdyrhold ikke overholdes, kan tilladelsen til husdyrhold inddrages.

Hybridnet, antenner og paraboler

Ejendommen er tilsluttet YouSee, og der må ikke opsættes individuelle paraboler eller antenner på ejendommens facader, terrasser, altaner eller tage.

Installationer – el, varme, vvs

PKA er forpligtet til at vedligeholde vandrør og faldstammer, men det er beboerens pligt straks at melde eventuelle utætheder på disse rør.

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Det er forbundet med store udgifter at reparere den slags skader. Hvis tilstopningen er lejers fejl, skal den pågældende lejer selv betale for udbedringen.

Konstruktionsændringer

Der må ikke foretages indgreb i bygningens bærende dele eller ændringer, der er synlige udefra, herunder ændringer af altaner, vinduer og lign. Der må ikke foretages maling af udvendige bygningsdele, herunder altanerne.

Montering af udendørs, nagelfaste installationer

Det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs, nagelfaste installationer, faste udendørslamper, projektører, parabolantenner eller lignende. Faste markiser må kun monteres, hvis der foreligger skriftlig tilladelse fra DEAS A/S.

Musik og fester

Beboerne skal udvise hensyn, når der spilles musik eller støjес i festøjemed, således at øvrige beboere ikke generes. Dette gælder særligt i tidsrummene efter kl. 20.00 søndag til torsdag og efter kl. 24.00 fredag og lørdag. Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der spilles høj musik eller holdes fest. Grundet ejendommens gårdmiljø skal der sættes et informationsopslag herom op i alle trappeopgange en uge før festens afholdelse da lyden giver genklang i ejendommen.

Navneskilte

Opgangen fungerer som alles visitkort, og derfor er skiltningen ved indgangsdøren samt ved døren til lejligheden, herunder placering, type, størrelse og skrifttype, ensrettet fra PKA's side. Beboere, som ønsker at få deres navneskilt rettet, skal henvende sig til ejendommens vicevært, som hurtigst muligt får fremstillet nye skilte.

Nøgler

Nøgler kan kun rekvireres hos ejendommens vicevært, som fører protokol over antal nøgler pr. lejlighed. Ved fraflytning skal beboeren sikre sig, at alle **nøgler** returneres. I modsat fald kan PKA kræve udgifter dækket for omstilling af låsesystemet.

Parkering/p-kælder

Da der ikke er p-pladser tilknyttet ejendommen henvises i stedet til parkeringshus Lüders på Helsinkigade.

Reklamer i postkasserne

Det er op til den enkelte beboer, om man vil modtage reklamer eller ej. På posthuset kan man få et skilt udleveret med "Reklamer – Nej tak", såfremt man ikke ønsker at modtage reklamer. Lad venligst være med at lægge uønskede reklamer ovenpå postkasserne eller på gulvet. Det er ikke tilladt at smide reklamer i affaldsskunken.

Renholdelse af fællesarealer, udearealer og tagterrasse m.v.

Henstilling af private ejendele i fællesarealerne som opgange, kælderhalse, fælles kælderarealer samt på tagterrassen er ikke tilladt. Disse henstillinger vil blive fjernet for lejers regning.

For at bevare et rent og velholdt udseende af ejendommens fællesarealer må der ikke efterlades cigaretskodder, flasker og andet affald på fællesarealerne, og beboerne må i alle sammenhænge rydde op og gøre rent efter sig selv og deres gæster.

Ved tilsmudsning af trapper, gange, mure, fælleslokaler og fællesarealer skal rengøring straks foretages.

Borde, stole og bænke på fællesarealer (tagterrasser) skal rengøres, genplaceres og tildækkes efter brug og affald ryddes væk.

Snerydning

Viceværten varetager grusning, saltning og snerydning af udendørsarealer på ejendommen.

Støj

Beboerne skal udvise hensyn og undgå støjende adfærd. Hvis nødvendig, støjende adfærd udfoldes, skal de omkringboende orienteres forud herfor.

Brug af støjende værktøj må kun finde sted mellem kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdage og mellem kl. 10.00 og kl. 18.00 i weekend og helligdage.

Der henvises endvidere til afsnittet "Musik og fester".

Trappeopgang

Som nævnt i afsnittet om navneskilte er opgangen alles visitkort overfor de gæster, som kommer i huset. Trapperengøring finder sted efter sædvanlig standard. Derudover kan trappen kun holdes pæn og ren ved beboernes fælles hjælp. Rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer, herunder i trappeopgange og kældre.

Fremleje af lejligheder/Airbnb

Hvis man ønsker at fremleje sin lejlighed, skal kravene fra lejelovens kapitel 12 være opfyldt og kunne dokumenteres. Hvis der er spørgsmål hertil, kan DEAS A/S kontaktes.

Det er ikke tilladt at leje sit lejemål ud via Airbnb, da den person, der bor i lejemålet, skal have folkeregisteradresse på bopælen, se lejekontraktens §11.

Vand- og brandskade

Ved pludselige vandoverløb fra vask, bruser, toilet, vaskemaskine og opvaskemaskine er det vigtigt at handle hurtigt for at begrænse eventuelle skader. Man skal straks kontakte beboerne i lejlighederne over en selv og bede dem om at undlade at bruge vand/toilet, indtil problemet er løst, eller kontakte underboerne, hvis der er fare for vandskader.

I tilfælde af akut opståede skader af denne karakter, kontaktes DEAS på 70 30 23 30.

Varme i fællesarealer

Undgå venligst at justere på radiatorventilerne i trappeopgange og fællesarealerne i kældrene. Radiatorventilerne er justeret til en passende grundtemperatur. En ændring af dette vil medføre unødige, forøgede fællesomkostninger.

Vasketøj

Der må ikke ophænges eller stilles vasketøj til tørre i fællesarealer.

Vedligeholdelse

PKA varetager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder døre, fællesarealer, udvendige ruder, vinduer, altaner, terrasser, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Jf. lejekontraktens ordlyd påhviler indvendig vedligeholdelse af lejlighederne beboerne og omfatter ikke alene maling, hvidtning og tapetsering samt slibning og lakering af gulve, men også indvendige døre, egne dørlåse, lejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, brugsvandrør, varmforsyningsrør, radiatorer – kort sagt alt, hvad der installeres inden for lejlighedens vægge. Ved tvivlsspørgsmål er det til enhver tid lejekontraktens ordlyd, der er gældende.

Beboerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller opsætte antenner, skilte, reklamer el.lign. udvendigt.

Ved ændring eller reparation af el-, vand-, varme- eller afløbsinstallationer skal anvendes autoriseret installatører.

Vinduer

I regn-, sne- og frostvejr anbefales det, at vinduer i trappeopgangene holdes lukkede. Dette gælder selvfølgelig også dørene.

Øvrige bestemmelser

Udover husordenen skal bestemmelserne i Grundejerforeningens vedtægter samt kommunens renovations- og parkeringsregulativer overholdes.

Ordlyden i lejekontrakten går forud for husordenen i tvivlsspørgsmål.