

Husordenen for Christian den X's Have indeholder en række regler, som alle beboere i Christian den X's Have er forpligtet til at overholde.

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

Resume af husorden for Christian den X's Have:

- **Ansvar** - beboerne skal efterleve husordenen og er ansvarlig for skader eller udgifter, som vedkommende selv eller dennes gæster måtte anrette i Christian den X's Have og på fællesarealer.
- **Affald** - kun husholdningsaffald må puttes i affaldsskakterne! Der må ikke stilles affald kælderen eller på udendørsarealerne.
- **Opgange** - der må ikke stilles cykler, dæk eller andre ting i opgangene.
- **Rygning** - er forbudt på alle indendørsfællesarealer, og kun tilladt på udendørs fællesarealer, såfremt man ikke smider skoder 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 08.00-20.00 på hverdage og i tidsrummet 10.00-18.00 på søn- og helligdage.
- **Musik** - alle skal udvise hensyn. Beboere må ikke generes af høj musik efter kl. 20.00 søndag til torsdag og - kl. 24.00 fredag og lørdag. Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der høres høj musik.
- **Kørsel** - man skal køre efter forholdene dog max. 15 km/t i området omkring Christian den X's Have. Det påligger beboerne også at informere gæster herom.
- **Parkering** - Der må kun parkeres i de afmærkede p-pladser i området.
- **Nagelfaste installationer** - det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs installationer herunder paraboler.
- **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 DEAS A/S.
- **Fællesarealer** - er alles ansvar og der opfordres til at vise hensyn til øvrige beboere.

Indhold

Indledning og velkommen til Christian den X's Have	4
Drift- og vedligehold	4
Husorden	4
DEAS A/S.....	4
Ansvar	4
Affald	4
Storskrald.....	5
Glasemballage	5
Problemaffald	5
Altaner	5
Afløb	5
Cykler, barnevogne o. lign.	6
Døre og dørtelefoner.....	6
Elevatorene	6
Ferie	6
Fodring af dyr	6
Forsikringer, bygnings- og løsøreforsikring	6
Fællesarealer	6
Husdyrhold	7
Hybridnet, antenner og paraboler.	7
Installationer- el, varme, vvs.	7
Konstruktionsændringer.....	7
Kørsel.....	7
Montering af udendørs nagelfaste installationer.....	7
Musik	8
Navneskilte	8
Nøgler.	8
Parkering / P-kælder.....	8
Reklamer i postkasserne.....	8
Renholdelse af fællesarealer	8
Snerydning.....	9
Støj.....	9

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

Indledning og velkommen til Christian den X's Have PKA Ejendomme I/S vil gerne byde jer velkommen til Christian den X's Have. Vi håber, at I bliver glade for at bo her og vil bidrage til, at Christian den X's Have 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 i ejendommene.

DEAS A/S administrerer udlejning og drift af Christian den X's Have på vegne af PKA Ejendomme I/S.

Drift- og vedligehold

DEAS A/S er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af indendørs og udendørs fællesarealer, udvendig vedligeholdelse af bygningen, fællesanlæg og andre opgaver af fælles interesse.

Vedligeholdelse og drift af arealerne rundt om blokken varetages af DEAS A/S' s vicevært.

Husorden

Denne husorden er de gældende regler for Christian den X's Have. Disse skal udleveres i forbindelse med leje eller fremleje. Ved fraflytning skal husorden og beboermappe efterlades i lejligheden.

Husordenen skal følges af alle beboere på Christian den X's Have, 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 Ideer, forbedringsforslag, klager og lign. bliver behandlet seriøst af DEAS A/S.

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 på bygningerne, udvendigt eller på vore fællesarealer.

Affald

Til almindeligt husholdningsaffald anvendes affaldsskakterne i opgangene under hensyntagen til, at affaldet skal kunne "falde igennem" skakten problemfrit, ellers stopper skakten og skal renses ud 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 det 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 kastes f.eks. pizzabakker og andet pap i affaldsskakterne- så stopper skakten.

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 afleveres på nærmeste miljøstation, Genbrugsstation Eskelund, Eskelundvej 13, 8260 Viby J.

Storskrald

Storskrald afleveres på Genbrugsstation Eskelund, Eskelundvej 13, 8260 Viby J. **Det er op til beboerne selv at stå for bortskaffelsen af storskrald.** Der må ikke stilles storskrald i kælderrum, opgang eller andre steder, det vil blive bortskaffet for beboerens egen regning.

Glasemballage

Glasflasker og husholdningsglas samt skår heraf afleveres på nærmeste miljøstation, Genbrugsstation Eskelund, Eskelundvej 13, 8260 Viby J..

Problemaffald

Olie og kemikalieaffald, affald som kan indeholde en fare for miljø og personer, batterier mv. afleveres på nærmeste genbrugsplads. Genbrugsstation Eskelund, Eskelundvej 13, 8260 Viby J.

Der må ikke henstilles affald i kælderen, dette vil blive fjernet for vedkommendes egen regning.

Altaner

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 voliere.

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.

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.

Grilning med brug af gasgrill er tilladt, under forudsætning af at man tager hensyn til de øvrige beboere. I øvrigt henvises til Beredskabsstyrelsens anvisning af 12. juli 2006.

Afløb

Afløb i lejlighederne skal holdes rensede så oversvømmelser undgås. Der må ikke kastes affald og lign. i

vasken og toilettet som kan tilstoppe afløb og faldstammer.

Cykler, barnevogne o. lign.

Der opfordres til at man benytter cykelstativerne på terræn til parkering af cykler. Cykler må ikke stilles så de hindrer adgang til opgangen og kan fjernes uden ansvar.

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

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 hoveddøre. 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 venligst viceværten, der vil rette henvendelse til elevatorservice. Opstår der en situation hvor det er nødvendigt at anmode om hjælp hos Otis Vagtcentral, 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

Ejerforeningerne har tegnet en bygningsforsikring.

Det understreges, at det er den enkelte beboers eget ansvar at tegne de øvrige forsikringer, som man måtte finde nødvendige. Herunder indboforsikring, familieansvarsforsikring, fritidsulykkesforsikring eller anden husstandsforsikring.

Hvis der opstår en skade som man formoder dækkes af ejerens forsikring, skal man kontakte administrator hurtigst muligt.

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

Fællesarealer

Fællesarealerne er alles ansvar. Det er derfor alles ansvar at vise hensyn til beplantning, hække og 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, under forudsætning af at rygeren ikke smider skoder på jorden.

Strømskik i fællesarealer er udelukkende til brug for servicering af ejendommen og det er forbudt at bruge disse strømskik til opladning af private genstande. Misbrug vil blive forfulgt.

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. 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 trækkes tilbage.

Hybridnet, antenner og paraboler.

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

Installationer- el, varme, vvs.

PKA Ejendomme I/S er forpligtiget 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 ejers/lejers fejl skal den pågældende 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.

Kørsel.

Al kørsel i området skal foregå i et langsomt tempo, max. 15 km/t. Det er beboernes ansvar at også gæster overholder denne grænse, således at alle kan færdes trygt udenfor- også legende børn.

Montering af udendørs nagelfaste installationer

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

Musik

Beboere skal udvise hensyn når der spilles musik, således at medbeboere ikke generes af andres musik. Dette gælder særligt i tidsrummene efter kl. 20.00 søndag til torsdag og efter kl. 24.00 fredag og lørdag. Ved forvarslede fester kan der spilles musik til kl. 02.00. Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der høres højt musik eller holdes fest. Skal man holde en fest, sættes et informationsopslag herom op i trappeopgangen og nabotrappeopgangen i god tid før festens afholdelse.

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 Ejendomme I/S side. Beboere som ønsker at få deres navneskilt rettet skal henvende sig til DEAS A/S, som hurtigst muligt får fremstillet nye skilte.

Nøgler.

Nøgler kan kun rekvireres hos DEAS A/S, som fører protokol over antal nøgler pr. lejlighed. Ved fraflytning skal beboer sikre, at alle nøgler returneres. I modsat fald kan udlejer kræve udgifter dækket for omstilling af låsesystemet.

Parkering / P-kælder

Biler og motorcykler må kun parkeres på de pladser der er beregnet til det. Det er beboernes pligt at sørge for at gæster er informeret om, hvor det er tilladt at parkere.

Kun køretøjer som anvendes må parkeres på ejendommens parkeringspladser, uregistrerede køretøjer må ikke stilles på området.

Ønsker man at leje en parkeringsplads kontaktes administrator.

Under iagttagelse af brud på de herom givne regler kan motorkøretøjer fjernes for ejers egen regning.

Reklamer i postkasserne

Det er op til den enkelte om man vil modtage reklamer eller ej. På posthuset kan man få et skilt udleveret med "Nej Tak til Reklamer" 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 affaldsskatten.

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

Renholdelse af fællesarealer.

Oplag af private ejendele i fællesarealerne som opgang, kælderhalse og fælles kælderarealer er ikke tilladt. Disse vil blive fjernet for ejers regning. Det er ikke tilladt at opbevare ting foran beboers egen dør, af hensyn til brand, se under "Cykler, barnevogne o.l." ovenfor.

Snerydning

Viceværten varetager grusning, saltning og snerydning af udendørs arealer i Christian den X's Have.

Støj

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

Tekniske hjælpemidler skal installeres så de ikke støjer eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere.

Brug af støjende værktøj må kun finde sted mellem kl. 08 .00 og 20.00 på hverdage og mellem kl. 10.00 og 18.00 på søn- og helligdage.

Der henvises endvidere til afsnittet " Musik".

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.

Strømsik i fællesarealer er udelukkende til brug for servicering af ejendommen og det er forbudt at bruge disse strømsik til opladning af private genstande.

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 til denne kan DEAS A/S kontaktes.

Det er ikke tilladt at leje sit lejemål ud via Airbnb, da det lejede ikke må, uden udlejerens samtykke benyttes til andet end: Helårsbeboelse for lejeren og for dennes husstand, se lejekontrakten §1.

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 viceværten på 7030 2020

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 Ejendomme I/S 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 beboeren og omfatter ikke alene maling, hvidtning og tapetsering, men også vedligeholdelse af gulve, indvendige døre, egne dørlåse, lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, 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 vedtægterne, Grundejerforeningens vedtægter, samt kommunens renovations- og parkeringsregulativer overholdes.

Ordlyden i lejekontrakten går forud for husordenen i tvivlsspørgsmål.