

Husordenen for Kamelia Hus indeholder en række regler, som alle beboere i Kamelia Hus 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 Kamelia Hus

- **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** – husholdningsaffald sorteres og afleveres i affaldsbeholdere i ejendommens kælder.
- **Rygning** – der er pr. 1. april 2023 indført rygeforbud på ejendommens indendørs og fælles udendørs arealer. For nærmere fastsatte regler vedrørende rygning på ejendommens udendørs fællesarealer henvises til husordenens afsnit; "Fællesarealer, udearealer, og tagterrasse m.v".
- **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 DEAS A/S.
- **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** – 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.
- **Kørsel** – man skal køre efter forholdene, dog max. 15 km/t. på området omkring ejendommen. Det påligger beboerne også at informere gæster herom.
- **Parkering** – der må kun parkeres i de afmærkede p-pladser på området.
- **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 KS Låse.
- **Fællesarealer** – alle beboere er ansvarlige for fællesarealerne, og der opfordres til at vise hensyn til øvrige beboere.

Indhold

Indledning og velkommen til Kamelia Hus	4
Drift og vedligehold	4
Husorden	4
DEAS A/S	4
Ansvar	4
Affald	4
Storskrald	5
Problemaffald	5
Afløb	5
Beboermappe	5
Cykler og lign.	5
Døre og dørtelefoner	5
Elevatorene	5
Ferie	5
Fodring af dyr	5
Forsikringer – bygnings- og løsøreforsikring	6
Fællesarealer, udearealer og tagterrasse m.v.	6
Hybridnet, antenner og paraboler	7
Installationer – el, varme, vvs	7
Konstruktionsændringer	7
Kørsel	7
Montering af udendørs, nagelfaste installationer	8
Musik	8
Navneskilte	8
Nøgler	8
Parkering/p-kælder	8
Reklamer i postkasserne	8
Renholdelse af fællesarealer, udearealer og tagterrasse m.v.	8
Snerydning	9
Støj	9
Trappeopgang	9
Rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer, herunder i trappegange og kældre.	9

Fremleje af lejligheder/Airbnb	9
Vand- og brandskade	9
Varme i fællesarealer	9
Vaskeri	10
Anvendelse af tørrestativ på fællesarealer foregår i vaskeriet	10
Vedligeholdelse	10
Vinduer	10
Øvrige bestemmelser	10
Værdiprogram	10

Indledning og velkommen til Kamelia Hus

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.

Drift og vedligehold

Viceværten er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af indendørs og udendørs fællesarealer, herunder fælles tagterrace, 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.

Husordenen skal følges af alle beboere på ejendommen, men den skal også ses som en vejledning, hvis der måtte opstå tvivsspørgsmål 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

Beboerne sorterer deres husholdningsaffald i restaffald, organsisk/bio, plast, pap, papir, metal og batterier i overensstemmelse med retningslinjerne for Københavns Kommune.

Affaldsskakterne må kun benyttes til restaffald, i lukkede poser og i størrelser, der kan "falde frit igennem" skakten. Bliver skakten stoppet pga. forkert brug, vil rensning ske for beboernes regning.

Storskrald

Storskrald afleveres på nærmeste genbrugsstation. 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 m.v. afleveres på nærmeste genbrugsplads.

Afløb

Afløb i lejlighederne skal holdes rene, så oversvømmelser undgås. Der må ikke smides affald og lignende i vasken og toilettet, som kan tilstoppe afløb og faldstammer.

Beboermappe

Der foreligger en digital beboermappe for ejendommen, som kan tilgås på <https://info.kameliahus.dk/>.

Cykler og lign.

Der opfordres til, at man benytter cykelstativerne i kælderen til parkering af cykler. Cykler må ikke stilles, så de hindrer fri adgang i kældergange eller står i vejen for ind- og udgange i huset. Cykler og ol. Der er til gene for færdslen i kælderen 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 låsepæle 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 Kone 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

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.

Fællesarealer er indrettet som vedlagte bilag 1, og der må ikke stilles andre møbler eller større genstande uden forudgående tilladelse fra PKA.

Hvis der står andre møbler eller genstande forbeholder udlejer sig ret til at henstille dette i kælderen.

Inventar leveret af PKA er til brug for fællesskabet og enkelte lejere kan ikke disponere over dette uden det er til brug for hele fællesskabet.

Hvis der i fællesskabet drives aktiviteter, tilfalder et evt. overskud af indtægter/betalinger fællesskabet, og gruppen der driver f.eks. en madklub mod betaling er pligtig til at aflevere årligt regnskab til beboerrepræsentationen.

Udlejer PKA udskifter og vedligeholder det af bilag 1 leverede indretning, efter egen vurdering, dog undtaget pc-udstyr, puder, gasflasker, maskiner mv. samt planter og lign. i taghaven, der er leveret som en gave.

2 gange årligt afholder udlejer et møde med beboerrepræsentationen, hvor inventar og fællesskabsarrangementer gennemgås.

Alle beboere er forpligtet til at medvirke til, at alle fællesarealer holdes pæne og rene.

Der er pr. 1. april 2023 blevet indført rygeforbud på ejendommen. Det betyder, at rygning i egen lejlighed eller på den til lejlighedens eventuelt tilhørende terrasse, ikke er tilladt for lejere flyttet ind efter denne dato. Lejere flyttet ind før denne dato må fortsat ryge i egen lejlighed og eventuelt tilhørende terrasse.

Rygning er forbudt på alle indendørs og udendørs fælles arealer, med undtagelse af et nærmere anvist område på tagterrassen hvor der er opsat askebæger som fremgår af bilag 1.

Rygning på tagterrassen er tilladt under forudsætning af, at rygeren ikke asker eller smider skodder fra tagterrassen samt udviser hensyn til øvrige brugere af tagterrassen. Lejers gæster skal også følge retningslinjerne for rygning ved besøg/ ophold på ejendommen.

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

Placering af krukker, stole og borde m.v. på svalegangene er i henhold til gældende brandstrategi tilladt i begrænset omfang og med forudsætning for flugteveje aldrig bliver blokeret.

Brug af grill på svalegange er kun tilladt, såfremt det er gas- eller el-grill.

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.

Husdyrs ophold på ejendommens indendørs fællesarealer er ikke tilladt.

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.

Lejer er selv ansvarlig for udskiftning af batteri i varmetermostater, såfremt disse skulle udløbe. Vejledning til lejemålets varmetermostater kan tilgås via ejendommens digitale beboermappe på

<https://info.kameliahus.dk/>. Lejer bør løbende sikre sig, at termostaterne har tilstrækkelig strøm på batteriet.

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 altaner.

Kørsel

Al kørsel omkring ejendommen skal foregå i et langsomt tempo, maks. 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, parabolantennor eller lignende. Faste markiser må kun monteres, hvis der foreligger skriftlig tilladelse fra DEAS A/S.

Musik

Beboerne skal udvise hensyn, når der spilles musik, således at øvrige beboere ikke generes af andres musiceren. 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 spilles høj musik eller holdes fest.

Navneskilte

Opgange og svalegange 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 DEAS A/S, som hurtigst muligt får fremstillet nye skilte.

Nøgler

Nøgler kan rekvireres hos KS låse og bestilles ved udfyldelse af formular i ejendommens elektroniske beboermappe. 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

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.

På Grønttorvet må biler og motorcykler parkeres på parkeringspladser på terræn – se skiltning for gældende vilkår og regler. Under Grønttorvets park er der parkeringskælder med forskellige muligheder for adgang til parkering - se www.groenttorvet.dk/parkering for muligheder, priser og vilkår. Uregistrerede køretøjer må ikke parkeres på området.

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 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 affaldsskaktten.

Renholdelse af fællesarealer, udearealer og tagterrasse m.v.

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.

Man skal rydde op efter sig selv efter benyttelse af fælles opholdsarealer og der må ikke efterlades nogen former for skrald eller øvrige effekter.

Fælles grill skal rengøres efter brug.

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.

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 kl. 20.00 på hverdage og mellem kl. 10.00 og kl. 18.00 i weekend og helligdage.

Der henvises endvidere til afsnittet "Musik".

Trappeopgang

Henstilling af private ejendele i fællesarealerne som trappegange, kælderarealer samt på tagterrassen er ikke tilladt. Trappegangene fungerer som flugtveje og som redningsveje for fx ambulance, hvorfor de skal kunne færdes uhindret på trappegange. Eventuelt henstillede genstande vil blive fjernet for lejers regning.

Rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer, herunder i trappegange 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 viceværten.

Varme i fællesarealer

Der må ikke justeres på radiatorventilerne i trappeopgange og på fællesarealer, herunder kælderen.

Radiatorventilerne justeres af viceværten til en passende grundtemperatur. En ændring af dette vil medføre unødige, forøgede fællesomkostninger.

Vaskeri

Vaskeriet i kælderen kan benyttes i tidsrummet kl. 7.00-22.00 og reserveres og betales via vaskebrik og efter de gældende vilkår fra vaskerileverandøren Payperwash, herunder eventuel gebyr for udeblivelse fra vasketid.

Opsatte regler i vaskeriet skal overholdes og vaskemaskiner/tørretumblere skal tømmes umiddelbart efter program er afsluttet. Vaskeriet og maskiner skal efterlades rengjort.

Anvendelse af tørrestativ på fællesarealer foregår i vaskeriet.

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 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 og døre i trappeopgangene holdes lukkede.

Øvrige bestemmelser

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

Ordlyden i lejekontrakten går forud for husordenen i tvivlsspørgsmål.

Værdiprogram

Se også *Værdiprogrammet for Grønttorvets seniorboligfællesskab* af 3. juli 2018 for bl.a. adfærdskodeks for hvor i ejendommen man kan forvente at være privat, sammen med nogen eller åben for alle.