

BILAG 12.1

Husordenen for Ejerforeningen Amaryllis Hus indeholder en række regler, som alle beboere i Ejerforeningen Amaryllis Hus er forpligtet til at overholde.

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

Resumé af husordenen for Ejerforeningen Amaryllis Hus

- **Ansvar:** den enkelte beboer skal efterleve husordenen og er ansvarlig for skader eller udgifter, som vedkommende selv eller denne gæster måtte anrette i ejendomme og på fællesarealer.
- **Affald:** kun husholdningsaffald må puttes i affaldsskaktene. 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 såfremt man ikke smider skodder på fællesarealerne.
- **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 husdyrejer's ansvar omgående at fjerne efterladenskaber fra dyr på fællesarealerne. Udendørs skal hunde holdes i snor til alle tider. Der skal indhentes tilladelse til husdyrhold i Ejerforeningen Amaryllis Hus bestyrelse.
- **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 lukket, 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 i området.
- **Nagelfaste installationer:** det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs installationer.
- **Trappeopgange:** trappeopgangene skal holdes rene og ryddelige. Navneskilt og ændringer af disse kan bestilles hos viceværten.

- **Fællesarealer:** alle beboere er ansvarlige for fællesarealerne og opfordres til at vise hensyn for alle.

Indhold

Indledning og velkommen	3
Administrator	3
Drift- og vedligehold af ejendommen	3
Vedligeholdelse af lejligheden	3
Montering af udendørs nagelfaste installationer	4
Affald	4
Storskrald	4
Glasemballage	4
Problemaffald	4
Altaner	4
Cykler, barnevogne o. lign.	5
Forsikringer, bygnings- og løseforsikring	5
Fællesarealer – anvendelse mv.	5
Døre, vinduer og dørtelefoner	6
Elevatorene	6
Trappeopgang samt kælderarealer	6
Varme i fællesarealer	6
Reklamer i postkasserne	6
Fodring af dyr	7
Udendørs fællesarealer – herunder tagterrasser og væksthuse	7
Husdyrhold	7
Hybridnet, antenner og paraboler	7
Kørsel	7
Støj	7
Musik	7
Navneskilte	7
Nøgler	8
Vand og brandskade	8
Ansvar	8
Øvrige bestemmelser	8
Fælleslejligheden	8

Indledning og velkommen

Ejerforeningen Amaryllis Hus byder 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.

Denne husorden er de gældende regler for ejendommen. Disse skal udleveres i forbindelse med salg, leje eller fremleje.

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.

Administrator

Administrator er Administrationshuset A/S, CVR-nr. 27 34 60 65, der kan kontaktes pr. e-mail: kontakt@administrationshuset.dk eller telefon 70 22 22 15. Ejerforeningen Amaryllis Hus' dokumenter (vedtægter, regnskab budget og referater mv.) kan findes på foreningens intranet: <https://www.admhuset.dk/intranet/>

Drift- og vedligehold af ejendommen

Viceværten er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af indendørs og udendørs fællesarealer, udvendig vedligeholdelse af bygningen, fællesanlæg og andre opgaver af fælles interesse. Hvilket sker efter nærmere aftale og instrukser fra ejerforeningens valgte bestyrelse.

Ejerforeningen 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. Det er dog beboerens pligt straks at melde eventuelle utætheder på rør straks til ejerforeningen.

Vedligeholdelse af lejligheden

Ejerne er selv ansvarlige for den indvendige vedligeholdelse af lejligheden samt de indvendige sider af altanen jf. vedtægternes bestemmelser herom. Endvidere er ejeren ansvarlig for enhver vedligeholdelse af arealer hvortil ejeren er tillagt eksklusiv brugsret.

Der gøres særligt opmærksom på at afløb i lejlighederne skal holdes rene så oversvømmelser undgås. Der må ikke kastes affald og lign. i vasken og toilettet som kan tilstoppe afløb og faldstammer. Hvis tilstopningen er ejers fejl skal den pågældende selv betale for udbedringen.

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 Amaryllis Hus' bestyrelse.

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 der sætter sig affald på affaldsskakternes sider, som kan medføre lugtgener. Sørg for at poser med f.eks. kattegrus lukkes ekstra godt. Det er forbudt at anvende bæreposer ol. Der må absolut ikke kastes f.eks. pizzabakker og andet pap i affaldsskaktene - 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, hård plast, metal, elektronik, batterier samt glas og flasker, og farligt affald er ikke husholdningsaffald, og skal afleveres på nærmeste miljøstation på Grønttorvet - anvises ved indflytning. Gældende regler for håndtering af affald beskrevet i folder fra Københavns Kommune skal efterleves.

Storskrald

Storskrald afleveres på Kulbanevej Genbrugsstation. Det er op til beboerne selv at stå for bortskaffelsen af storskrald. Der må ikke stilles storskrald i kælderrum, opgange, på fællesarealer eller andre steder, hvor det vil blive bortskaffet for beboerens egen regning.

Glasemballage

Glasflasker og husholdningsglas samt skår heraf afleveres på nærmeste miljøstation på Grønttorvet. Anvises ved indflytning.

Farligt affald

Olie og kemikalieaffald, affald som kan indeholde en fare for miljø og personer, batterier mv. afleveres på nærmeste genbrugsplads.

Der må ikke henstilles affald i kælderen og fællesarealer, dette vil blive fjernet for vedkommendes 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 Amaryllis Hus' bestyrelse.

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 underboen. Det samme er gældende når du vasker vinduer.

Grillning med trækulsgriil er ikke tilladt, der må alene anvendes gasgrill og elgrill under forudsætning af at man tager hensyn til de øvrige beboere.

Cykler, barnevogne o. lign.

Cykler, storcykler og barnevogne mv. må ikke henstilles på terræn eller i opgangene, men skal parkeres i de dertil indrettede rum i ejendommens kælder.

Forsikringer, bygnings- og løsøreforsikring

Amaryllis Hus har tegnet en lovpligtig brand- og 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 ejerforeningens forsikring, skal man kontakte administrator hurtigst muligt.

Hvis man undlader at anmelde skaden til forsikringen hurtigst efter dens opståen kan der være risiko for, at forsikringen ikke dækker.

Hvis man er i tvivl om hvorvidt en skade dækkes af Amaryllis Hus forsikring, bør man kontakte administrator, som kan undersøge det nærmere. Se også omtalen i afsnittet om vandskade.

Fællesarealer – anvendelse mv.

Fællesarealerne er alles ansvar. Det er derfor alles ansvar at vise hensyn til beplantning, hække og skillelinjer og vise respekt for private terrasser og andre områder der er tillagt eksklusiv brugsret.

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 efterlader skod på jorden.

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

Fællesarealerne, gårdrum, tagterrasser, væksthuse mv., skal benyttes under hensyntagen til de øvrige beboere, og der henstilles til, at beboerne fjerner affald og rydder op efter sig.

Støjende adfærd på arealerne skal ophøre kl. 21:00.

Bestyrelsen fastsætter de nærmere retningslinjer for brugen af væksthuse.

Døre, vinduer 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 låsepalen i dørene - dette gælder både yderdøre samt kælderdøre med låse.

I regn-, sne- og frostvejr skal vinduer i trappeopgangene holdes lukkede.

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 Kone Vagtcentral, så opgiv venligst navn og adresse.

Trappeopgange samt kælderarealer

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.

Oplag af private ejendele i fællesarealerne - herunder opgange, kælderhalse og fælles kælderarealer er blandt andet af hensyn til brandredning ikke tilladt. Disse vil blive fjernet for ejers regning.

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

Varme i fællesarealer

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

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 af hensyn til brandfare være med at lægge uønskede reklamer ovenpå postkasserne eller på gulvet. Det er ikke tilladt at smide reklamer i affaldsskunken.

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, på udendørs fællesarealer, på fælles tagterrasser og væksthuse eller på individuelt ejede altaner, individuelt ejede tagterrasser og individuelt ejede væksthuse.

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.

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

Hybridnet, antenner og paraboler.

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

Kørsel.

Al kørsel omkring ejendommen 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.

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.

Musik

Beboere skal udvise hensyn når der spilles musik, således at medbeboere 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 varslede fester kan der i weekender spilles musik til kl. 02.00. Alle døre og vinduer skal holdes lukkede når der høres høj 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 ejerforeningens side. Beboere som

ønsker at få deres navneskilt rettet skal henvende sig til viceværten, som hurtigst muligt får fremstillet nye skilte. Udgift til tilretning af skilte påhviler ejer.

Nøgler

Nøgler kan kun rekvireres hos viceværten, som fører protokol over antal nøgler pr. lejlighed. Ved fraflytning skal beboer sikre at alle nøgler overdrages. I modsat fald kan bestyrelsen kræve udgifter dækket for omstilling af låsesystemet.

Vand

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 og naturligvis kontakte underboerne hvis der er fare for vandskader.

I tilfælde af akut opståede skader af denne karakter kontaktes viceværten.

Ansvar

Den enkelte ejer skal efterkomme et eventuelt påbud fra Amaryllis Hus, og er erstatningspligtig for de skader eller udgifter som vedkommende selv, lejlighedens beboere eller gæster måtte anrette på bygningerne, udvendigt eller på vore fællesarealer.

Øvrige bestemmelser

Udover husordenen skal bestemmelserne i Amaryllis Hus' vedtægter, Grundejerforeningen Grønttorvets vedtægter, den til enhver tid gældende lokalplan samt kommunens renovations- og parkeringsregulativer overholdes.

Ordlyden i vedtægten går forud for husordenen i tvivlsspørgsmål.

Fælleslejligheder

Alle fælleslejligheder på Grønttorvet ejes af Grundejerforeningen Grønttorvet, dog undtaget fælleslejligheden på Byggefelt 1.

Fælleslejlighederne kan anvendes til følgende formål:

- Fester mv.
- Sociale arrangementer
- Sammenkomster og klub sammenkomster som godkendt af Grundejerforeningen Grønttorvets bestyrelse
- Mødeaktiviteter for foreninger som er hjemmehørende i Grundejerforeningen Grønttorvets område

De nærmere vilkår for udlejning/lån fastsættes af bestyrelsen for Grundejerforeningen Grønttorvet - dog ud fra nedenstående vilkår:

- Medlemmer af Grundejerforeningen Grønttorvet har ret til at opnå uhindret og fri adgang til fælleslejlighederne via Amaryllis Hus' fællesarealer på de af Grundejerforeningen Grønttorvet fastsatte vilkår.

Dog skal al færdsel på Amaryllis Hus' fællesarealer ske uden gene for beboerne og brugere af fælleslejligheden er ansvarlig for at ryddelig- og renholde arealet såfremt det anvendes som adgang.

- Der skal alle ugens dage tages hensyn til beboere i ejendommen, derfor må musik kun spilles til kl. 22:00. Det samme gælder for anden generende larm eller støj. Musik må kun spilles når vinduer og døre er lukkede.
- Lokalet skal forlades kl. 23.00 på hverdage fra søndag til torsdag og kl. 24.00 fredag og lørdag.

Bemærk at ovenstående kun kan ændres med accept fra Grundejerforeningen Grønttorvet