

Husordenen for Cikorie Hus 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 Cikorie 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** – skal sorteres i restaffald, bioaffald, pap, papir, plastik, metal, batterier og glas og afleveres på ejendommens miljøstation ved rampen til kælderen.
- **Cykler** - skal til enhver tid parkeres i det indrettede områder i ejendommens kælder
- **Opgange** - der må ikke stilles cykler, dæk, barnevogne, rollatorer eller andre ting i opgangene.
- **Rygning** - rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer og kun tilladt på udendørs fællesarealer. Såfremt man ryger på ejendommens udendørs fællesarealer må skodder ikke smides på jorden ligesom man ikke må være til gene for ejendommens øvrige beboere.
- **Husdyr** - det er tilladt at holde husdyr (én kat eller én hund), såfremt de er vant til at omgås mennesker og vant til at bo i lejlighed. Det er den enkelte husdyr ejers 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** - 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 eller egen plads i p-kælder.
- **Nagelfaste installationer** - det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs installationer, herunder antenner, fast hegn, markiser, paraboler, udendørs lamper og lignende.
- **Trappeopgangene** - trappeopgangene skal holdes rene og ryddelige. Navneskilt og ændringer af disse bestilles hos ejendommens vicevært.
- **Nøgler** - der føres protokol med antallet af nøgler. Samtlige nøgler skal afleveres ved fraflytning. Ekstra nøgler kan bestilles hos www.kslaase.dk (se evt. ejendommens online beboermappe)

Fællesarealer - alle beboere er ansvarlige for fællesarealerne, og der opfordres til at vise hensyn til øvrige beboere.

Indhold

Drift og vedligehold	4
Husorden	4
DEAS A/S.....	4
Ansvar	4
Affald	5
Storskrald.....	5
Problemaffald	5
Altaner og terrasser.....	5
Afløb	6
Cykler, barnevogne og lign.	6
Døre og dørtelefoner.....	6
Elevatorene	6
Ferie	6
Fodring af dyr	7
Forsikringer – bygnings- og løsøreforsikring	7
Fællesarealer og udearealer m.v.	7
Husdyrhold	7
Hybridnet, antenner og paraboler	7
Installationer – el, varme, vvs.....	7
Konstruktionsændringer.....	8
Kørsel.....	8
Montering af udendørs, nagelfaste installationer.....	8
Musik	8
Navneskilte	8
Nøgler	8
Parkering/p-kælder	8
Reklamer i postkasserne.....	9
Renholdelse af fællesarealer og udearealer 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
Fælleslokalet.....	11
Øvrige bestemmelser	12

Indledning og velkommen til Cikorie 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, udvendig vedligeholdelse af bygningen, fællesanlæg og andre opgaver af fælles interesse.

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

I forhold til den indvendige vedligeholdelse af lejemålene, som påhviler lejer henvises til ejendommens online beboermappe – Info.Cikoriehus-holbaekhave.dk (beboermappen aktiveres først ved indflytningen).

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

Alle henvendelser vedrørende lejekontrakter, betaling af leje og opsigelse skal ske til 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.

Det vil altid være en stor hjælp hvis du oplyser dit lejemålsnummer ved enhver henvendelse til DEAS A/S. Dette fremgår øverst til højre i din lejekontrakt samt på breve fra DEAS og starter med 11-420-XX-XX.

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 ejendommens miljøstation ved rampen til parkeringskælderen. Affaldet skal sorteres i bioaffald, pap, papir, plastik, metal, batterier og glas.

Der må kun anvendes skraldeposer (15-20 l. - ikke indkøbsposer), som kan lukkes/bindses forsvarligt i toppen, således at man undgår, at der sætter sig affald på affaldscontainernes sider, som kan medføre lugtgener. Sørg for, at poser med f.eks. kattegrus lukkes ekstra godt.

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

Er affaldscontainerne fuld skal pap, papir, plastik, metal, glas m.m. afleveres på nærmeste miljøstation.

Storskrald

Det er op til beboerne selv at stå for bortskaffelse af storskrald. Der må ikke stilles storskrald i kælderrum, opgang 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, afleveres på nærmeste genbrugsplads.

Altaner og terrasser

Altaner og terrasser 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 i krukker.

For lejemål med terrasse gælder at det er tilladt at indhegne terrasserne med naturmateriale – dog må hegnet højst være i en højde af 80 cm. såfremt terrassen er i niveau. Lejer skal forinden opsætning af hegn/hæk skriftligt ansøge DEAS A/S herom.

Lejerne er velkommen til at gøre brug af de plantekasser der hører til lejemålet. Der må ikke foretages beplantning eller vanding som er til gene for naboer.

Lejer skal selv forestå vedligeholdelse af det levende hegn/hækken, på den indvendig side. PKA forbeholder sig retten til at lade hegnet/hækken vedligeholdes for lejers regning, såfremt lejer ikke forestår den nødvendige vedligeholdelse. PKA kan endvidere kræve reetablering af hegn/hæk ved lejers fraflytning. Ligger terrassen i kantzonen mod gaden påligger det alene lejer at vedligeholde den indvendige side af hegnet/hækken, mens den udvendige side passes af Grundejerforeningen.

Opsætning af markiser er ikke tilladt, ligesom det ej heller er tilladt at opsætte nogen former for afskærmning på altaner med glasværn. For altaner med balustre som værn er vindafskærmning på altanværn tilladt i sort, brun, beige eller mørkegrøn canvasdug som man bl.a. kan købe hos "All Covers". Vindafskærmningen skal være forsvarligt fastgjort og snoet så hver anden balustre er synlig, og kun i samme højde som altanværnet.

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 en evt. underbo. Det samme er gældende, når du vasker vinduer.

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

Visse altaner og terrasser er født med faste plantekasser som lejer selv skal plante til og passe løbende.

Afløb

Afløb i lejlighederne skal løbende rengøres, så oversvømmelser undgås. Der må ikke smides affald og lign. i vasken og toilettet, som kan tilstoppe afløb og faldstammer.

Cykler, barnevogne og lign.

Det er udelukkende tilladt at parkere sin cykel i ejendommens cykelkælder.

Cykler og barnevogne må ikke stilles, så de hindrer adgang til opgangen, og kan fjernes uden ansvar.

Skiltning om cykelparkering forbudt skal respekteres af beboere og deres gæster, idet ukorrekt parkerede cykler fjernes.

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

Det er ikke tilladt at parkere scootere, knallerter eller andre benzindrevne køretøjer i kælderens cykelparkering grundet brandfare.

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 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, altaner og terrasser.

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 og udearealer 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. Rygeren må i øvrigt ikke smide skodder på jorden eller være til gene for ejendommens øvrige beboere.

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

Husdyrhold

Det er tilladt at holde én hund, én 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. Husdyr må ikke besørge i gården af hensyn til plantede afgrøder, børneleg på græsplænen m.m.

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 Fibia, 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.

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, antenner, fast hegn, faste udendørslamper, markiser, pressendinger, projektører, parabolantennener eller lignende.

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. 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'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 KS Låse på www.kslaase.dk, 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. Der henvises til beboermappen for Cikorie hus – Info.Cikoriehus-holbaekhave.dk (beboermappen aktiveres først ved indflytningen).

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.

Ønsker man at leje en parkeringsplads i parkeringskælderen i Cikorie hus, kontaktes DEAS A/S.

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 ligeledes muligt at framelde sig reklamer på [Tilmeld Nej Tak til Reklamer og ugeaviser \(fk.dk\)](https://fk.dk)

Renholdelse af fællesarealer og udearealer m.v.

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

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

Snerydning

Viceværten varetager grusning, saltning og snerydning af udendørsarealer på ejendommen når forholdene kræver det i vintersæsonen.

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

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.

Det er endvidere ikke tilladt at opbevare effekter af nogen art, herunder cykler, barnevogne, fodtøj, rollatorer m.v. i ejendommens trappeopgange af hensyn til brandmyndighederne. Rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer, herunder i trappeopgange og kældre, eller hvor det er til gene for ejendommens øvrige beboere.

Fremleje af lejligheder/Airbnb

Hvis man ønsker at fremleje sin lejlighed, skal kravene fra lejelovens kapitel 19 – "Brugsrettens overgang til andre" være opfyldt. 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

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.

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

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

Fælleslokalet

Brugerne af fælleslokalet i Nellike Hus, kan benyttes af alle PKA's 383 boliglejere i PKA's fire ejendomme i Holbæk Have – Kløver Hus, Lupin Hus, Nellike Hus og Cikorie Hus. Nedenstående er betingelserne for leje af fælleslokalet. Udlejningen varetages af PKA Ejendomme.

- Pris for leje af fælleslokalet er på hverdage (mandag – torsdag): 500 kr. pr. dag
- Weekend (fredag - søndag): 1.000 kr.

Beløbet for leje af lokalet opkræves af DEAS ved næstkommende huslejeopkrævning. Lokalerne vil være disponible fra kl. 10.00 og lejer vil inden da have modtaget en kode af ejendommens vicevært, til at få adgang til lokalet.

Det er kun tilladt at holde fest i weekenden (fredag-lørdag) i tidsrummet kl. 10-01, mens der i hverdagen kun kan foregå aktiviteter fra kl. 10-23. Det er vedkommende der booker lokalet, der har ansvaret for overholdelse af reglement, rengøring og oprydning efter brug.

Lokalet må ikke bruges til politiske, religiøse eller kommercielle formål. Fælleslokalet kan ikke lejes nytårsaften.

Der skal vises hensyn til omgivelserne. Musik og støj må ikke genere de omkringboende lejere. Døre og vinduer skal holdes lukket efter kl. 22.00 både hverdage og i weekenden, samtidig med at musikken skal dæmpes. Ved udluftning og åbning af døre og vinduer skal al støj og musik dæmpes til absolut minimum - uagtet tidspunkt. Det er forbudt at ryge i fælleslokalet.

Enhver fest i weekenden skal afsluttes senest kl. 01.00 af hensyn til de øvrige beboere og naboer. Lejeren er ansvarlig for de lejede lokaler, service, inventar og øvrige udstyr og har erstatningspligt for manglende, misbrugt eller ødelagt udstyr. Betaling af erstatning skal ske straks og vil blive opkrævet over næstkommende husleje.

Oprydning i forbindelse med brug af fælleslokalet sker af brugeren, som altid skal sørge for følgende når fælleslokalet forlades:

- Tømme opvaskemaskinen, køleskab og ovn.
- Sætte stole og borde på plads.
- Tømme affaldsspande og bortskaffe affald i de respektive containere på områdets miljøstationer.
- Rydde og rengøre køkkenet.
- Rengøre toiletterne.
- Feje og vaske gulve.
- Lukke og låse døre og vinduer.
- Rydde og rengøre udenomsarealer.
- Slukke lys.

Er lokalet ikke rengjort ved afleveringen vil et gebyr for rengøring blive opkrævet ved næstkommende husleje. Til køkken og toiletter sørger ejendommens vicevært for, at der forefindes de mest nødvendige rengøringsmidler, kost og spande mv. Eventuelle mangler skal rettes direkte til PKA Ejendomme.

Øvrige bestemmelser

Udover husordenen skal bestemmelserne i Grundejerforeningen Holbæk Haves vedtægter samt renovations- og parkeringsregulativer overholdes.

Ordlyden i lejekontrakten går forud for husordenen i tvivlsspørgsmål.