



Husordenen for Verbena Hus indeholder en række regler, som alle beboere i Verbena Hus er forpligtet til at overholde - beboere i Verbena Hus Karreen, beboere i Verbena Hus Tårnet, brugere af fælleslokale Verbena Hus og erhvervslejere.

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

Resumé af husorden for Verbena 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** - kun restaffald må puttes i affaldsindkast og skakte! Der må ikke stilles affald i kælderen, på trapper eller på udendørsarealerne af hensyn til skadedyr og fremkommelighed for brandvæsenet.
- **Cykler** - skal *til enhver tid* parkeres i de hertil 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, herunder i opgange, i elevatorer, på ejendommens fælles tagterrasser og i kælderen, og er kun tilladt på udendørs fællesarealer, såfremt man ikke smider skodder på jorden og ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere.
- **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 husdyr ejers ansvar omgående at fjerne efterladenskaber fra dyr på fællesarealerne. Udendørs - herunder på den fælles tagterrasse - skal hunde holdes i snor til alle tider. Der skal indhentes tilladelse til husdyrhold i Ejerforeningen Verbena 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. Vis gensidig respekt og orienter dine naboer forud for støjende arbejde.
- **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. Afspilning af musik, film, DVD'er, mobil, tablet, og lignende lydgivende enheder er ikke tilladt i gården og på tagterrassen - ved brug af høretelefoner skal du tage hensyn til øvrige beboere gennem anvendelse af maksimal normal lydstyrke.
- **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 terræn eller i p-kælderen under Grønttorvsparken.
- **Nagelfaste installationer** - det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs installationer, herunder antenner, fast hegn, markiser, paraboler, pressendinger, udendørs lamper og lignende.
- **Trappeopgangene** - trappeopgangene skal holdes rene og ryddelige. Navneskilt og ændringer heraf bestilles hos ejendommens vicevært. Vis hensyn ved brug af opgangen til den fælles tagterrasse. Koder til entredøre skal behandles med nøje omtanke og må ikke gives til uvedkommende. Videregivelse af kode til uvedkommende medfører risiko for erstatningspligt, og pålæg af omkostninger til omstilling af kode.
- **Nøgler** - der føres protokol med antallet af nøgler. Ekstra nøgler kan bestilles hos www.kslaase.dk (se i din online beboermappe www.info.verbenahus-karreen.dk / www.info.verbenahus-taarnet.dk)
- **Fællesarealer** - alle beboere er ansvarlige for fællesarealerne, og der opfordres til at vise hensyn til øvrige beboere.



EF Verbena Hus

Indhold

Indledning og velkommen til Verbena Hus	4
Administrator	4 Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Drifts- og vedligehold	4
Ansvar	4
Affald	4
Storskrald	5
Problemaffald	5
Altaner og terrasser	5
Afløb	5
Cykler, barnevogne og lign.	5
Døre og dørtelefoner	6
Elevatorene	6
Ferie	6
Fodring af dyr	6
Forsikringer - bygnings- og løsøreforsikring	6
Fællesarealer, udearealer og tagterrasse m.v.	6
Husdyrhold	7
Hybridnet, antenner og paraboler	7
Installationer - el, varme, vvs	7
Konstruktionsændringer	7
Kørsel	7
Montering af udendørs, nagelfaste installationer	7
Musik	7
Navneskilte	7
Nøgler	8
Parkering/p-kælder	8
Reklamer i postkasserne	8
Renholdelse af fællesarealer, udearealer og tagterrasse m.v.	8
Snerydning	8
Støj	8
Trappeopgang	8
Fremleje af lejligheder/Airbnb	9
Vand- og brandskade	9
Varme i fællesarealer	9



EF Verbenahus

Vasketøj	9
Vedligeholdelse	9
Øvrige bestemmelser	9



EF Verbena Hus

INDLEDNING OG VELKOMMEN TIL VERBENA HUS

Ejerforeningen Verbena Hus vil gerne byde dig 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 og efterlev denne husorden.
- Vær tolerant og hjælpsom.
- Deltag aktivt i fællesskabet!

Gensidigt hensyn 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 skal følges af alle beboere og gæster i Ejendommen, men skal også ses som en vejledning, hvis der måtte opstå tvivlsspørgsmål eller emner som ønskes afklaret.

ADMINISTRATOR

Øens Administration A/S er administrator for Ejerforeningen Verbena Hus. Ejerforeningens kontaktperson er Laura Brobjerg Christiansen der kan kontaktes på lbc@oadv.dk eller telefon 32 46 46 46. Ejerforeningens dokumenter finder du på www.info.verbenahus-karreen.dk / www.info.verbenahus-taarnet.dk

DRIFT OG VEDLIGEHOLD

Vicevært for Ejerforeningen, HP Ejendomsadministration ApS, forestår drift og vedligeholdelse af indendørs og udendørs fællesarealer, herunder fælles tagterrasse, fællesanlæg og andre opgaver af fælles interesse.

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

I forhold til den indvendige vedligeholdelse af beboelseslejlighederne, henvises til din online beboermappe.

ANSVAR

Den enkelte beboer skal efterkomme et eventuelt påbud fra Ejerforeningen og er erstatningspligtig for de skader eller udgifter, som vedkommende selv, lejlighedens beboere eller gæster måtte anrette på bygningerne eller på ejendommens fællesarealer.

AFFALD

Affald skal sorteres i henhold til gældende regler fra Københavns Kommune. Der findes miljøstation i gårdrummet til alle fraktioner af affald, herunder indkast til almindeligt husholdningsaffald for beboere i Karreen. Beboere i Tårnet har affaldsindkast på her etage. 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. Henstil ikke affald i opgave og på terræn af hensyn til brandfare, fremkommelighed, lugtgener og risiko for at tiltrække rotter og andre skadedyr.

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, plast, metal og bioaffald skal afleveres i miljøstationen i gårdrummet.



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, opgang eller andre steder af hensyn til brandfare og fremkommelighed. 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 i miljøstationen i gårdrummet.

Er du i tvivl om håndtering af affald søg på www.nemaffaldsservice.kk.dk/affaldsABC

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 beplantning eller lignende naturlige materialer.

For beboere med terrasse gælder at det er tilladt at indhegne terrasserne med naturmateriale - dog under hensyn til lokalplan 462 tillæg 3, som foreskriver at der alene må hegnes i en højde af 80 cm. såfremt terrassen er i niveau. Højden på hegnet/hækken i gården må heller ikke overstige en højde af 80 cm. Beboeren skal forinden opsætning af hegn/hæk skriftligt ansøge Ejersforeningen herom.

Beboeren skal selv forestå vedligeholdelse af det levende hegn/hækken, både på udvendig og indvendig side, såfremt terrassen er beliggende i gården. Ejersforeningen forbeholder sig retten til at lade hegnet/hækken vedligeholde for beboerens regning, såfremt beboeren ikke forestår den nødvendige vedligeholdelse. Ejersforeningen kan endvidere kræve reetablering af hegn/hæk ved beboerens fraflytning. Ligger terrassen i kantzonen mod gaden påhviler det alene beboeren at vedligeholde den indvendige side af hegnet/hækken, mens den udvendige side passes af Grundejersforeningen.

Opsætning af markiser er ikke tilladt, ligesom det ej heller er tilladt at opsætte nogen former for afskærmning på altanværnene.

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.

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

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. Cykelparkering i gården er forbeholdt gæster til ejendommen. Uretmæssig henstilling af cykler kan medføre fjernelse.

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. Uretmæssig henstilling af gæstecykler kan medføre fjernelse.



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

ELEVATORERNE

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

Ejerforeningen Verbena Hus har tegnet lovpligtig brand- og 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 administrator for Ejerforeningen Verbena Hus hurtigst muligt. Hav fotodokumentation og kvittering for køb klar.

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 administrator, 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, herunder i opgange, i elevatorer, på ejendommens fælles tagterrasser og i kælderen, og er kun tilladt på udendørs fællesarealer, såfremt man ikke smider skodder på jorden og ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere.

Vis hensyn ved brug af opgangen til den fælles tagterrasse. Koder til entredøre skal behandles med nøje omtanke og må ikke gives til uvedkommende. Videregivelse af kode til uvedkommende medfører risiko for erstatningspligt, og pålæg af omkostninger til omstilling af kode.

Gårdrummet og den fælles tagterrasse er til for alle beboere. Det er således ikke tilladt at afholde private sammenkomster - børnefødselsdag, fester m.v. der forhindrer de øvrige beboeres adgang og med deltagelse af mere end maksimalt 15 personer.

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 retsforfulgt.



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. Hundeluftning i gården er ikke tilladt. 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

Ejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde faldstammer og vandrør frem til boligen, men det er beboerens pligt straks at melde eventuelle utætheder på disse rør. Orienter din nabo og vicevært ved enhver vandskade.

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 beboerens fejl, skal den pågældende beboer 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. Der må ikke opsættes markiser eller anden inddækning af altaner og terrasser.

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 musiker. 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.

Afspilning af musik, film, DVD'er, mobil, tablet, og lignende lydgivende enheder er ikke tilladt i gården og på tagterrassen - ved brug af høretelefoner skal du tage hensyn til øvrige beboere gennem anvendelse af maksimal normal lydstyrke.

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 ejendommens vicevært, som hurtigst muligt for den pågældendes regning får fremstillet nye skilte. Opgiv navn og adresse så fakturering nemt kan ske.



EF Verbena Hus

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 overdrages.

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 købe eller leje en parkeringsplads i Parkparkeringskælderen under Grønttorvsparken, kontaktes Parkeringslauget Grønttorvet. Beboere i Verbena Hus Tårnet kan købe en p-andel/p-plads i kælderen under Verbena Hus.

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. Hos Post Nord kan man få et skilt udleveret med "Reklamer - Nej tak", såfremt man ikke ønsker at modtage reklamer. På grund af brandfare bedes det undgået at lægge uønskede reklamer ovenpå postkasserne eller på gulvet. Det er ikke tilladt at smide reklamer i affaldsskaktten.

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.

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 af hensyn til brandfare og fremkommelighed. Disse henstillinger, inkl. ukorrekt parkerede cykler vil blive fjernet for beboerens regning.

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. Der henvises endvidere til afsnittet "Musik".

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.

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

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.



EF Verbenahus

FREMLEJE AF LEJLIGHEDER/AIRBNB

Det er **ikke** tilladt at leje sin lejlighed ud via Airbnb.

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

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

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

ØVRIGE BESTEMMELSER

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