



SIRIUS

HAVNEBRYGGEN SIRIUS

Husorden

8. september 2020

ACCURA



Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup/Cph.

Phone +45 3945 2800
www.accura.dk

CVR no. 33039018

HUSORDEN FOR EJERFORENINGEN HAVNEBRYGGEN SIRIUS

Husorden for Ejerforeningen HavneBryggen Sirius

1 OVERHOLDELSE

- 1.1 Husordenen skal overholdes af alle medlemmer af ejerforeningen HavneBryggen Sirius ("**Ejerforeningen**"), disses husstande, lejere og de personer, som ejerlejlighedsejeren eller lejeren giver adgang til ejendommen HavneBryggen Sirius, beliggende matr.nr. 83, Eksercerpladsen, København ("**Ejendommen**"), herunder ansatte, gæster, kunder, håndværkere m.v., herefter samlet benævnt ("**Beboeren/Brugeren**").
- 1.2 Husordenen skal følges af alle Beboere og Brugere af Ejendommen, men den skal også ses som en vejledning, hvis der måtte opstå tvivlsspørgsmål eller emner, som måtte ønskes afklaret.
- 1.3 Hovedprincipperne i Ejerforeningens husorden er, at Beboeren/Brugeren udviser sund fornuft og hensyn over for andre og Ejerforeningens ejendom. Det betyder bl.a., at nedenstående skal overholdes.
- 1.4 Husordenen kan revideres af bestyrelsen for Ejerforeningen ("**Bestyrelsen**") med passende mellemrum, og Beboeren/Brugeren orienteres i tilfælde af opdateringer/ændringer.
- 1.5 Hvis Beboeren/Brugeren væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til denne husorden, herunder ved gentagne grove krænkelser eller hensynsløs adfærd over for de øvrige Beboere/Brugere, kan dette medføre eksklusion fra Ejerforeningen efter lovgivningens regler herom.

2 AFFALDSHÅNTERING

- 2.1 Al dagrenovation skal pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden det smides ud i enten affaldsskakt eller affaldscontainer. Låg til både affaldsskakt og affaldscontainer skal altid holdes lukket.
- 2.2 Øvrigt affald skal sorteres og placeres i miljøstationer, som er beregnet til det. Ejerforeningens, Ejendommens renovationsfirmas og Københavns Kommunes til enhver tid værende anvisninger skal følges.
- 2.3 Brugere af erhvervslejlighederne forestår selv bortskaffelse af erhvervsaffald. Dette må ikke være til gene for de øvrige Beboere/Brugere, jf. Ejerforeningens vedtægters pkt. 19.2.
- 2.4 Det er ikke tilladt at henstille affald på Ejerforeningens fællesareal ud over på de områder, der anvises af Bestyrelsen.
- 2.5 Fjerner Beboeren/Brugeren ikke affald, herunder byggeaffald, der er blevet anbragt i strid med husordenen, vil affaldet blive bortkørt på Beboerens/Brugerens regning.
- 2.6 Olie og kemikalieaffald og affald, som kan indeholde en fare for miljø og personer, herunder batterier mv., skal afleveres på nærmeste genbrugsplads.

3 ALTANER OG TAGTERRASSER

- 3.1 Altaner og tagterrasser og disses afløb skal holdes rene og skal stedse fremstå rene, ryddelige og velvedligeholdte.

- 3.2 Beplantning i de på altaner og tagterrasser integrerede plantekummer skal løbende passes og i nødvendigt omfang fornyes. Beboeren skal påse, at plantekummernes beplantning stedse fremstår velvedligeholdt. Beboerne skal sikre, at dødt plantemateriale bortfjernes, og at beplantningen ikke vokser over altanværnet. Det er dog tilladt at beplantningen vokser op langs facadeelementet.

De integrerede plantekummer må beplantes med de plantesorter, der fremgår af beplantningsplanen. Beplantningsplanen udleveres til Bestyrelsen.

- 3.3 Det er tilladt at benytte tørrestativer, hvor stativets højde ikke overstiger altanværnet.
- 3.4 Altaner må ikke anvendes til opmagasinering af fx affald, flyttekasser eller hårde hvidevarer.
- 3.5 Der må ikke opsættes altankasser.
- 3.6 Der må ikke fastmonteres lamper eller andre genstande på facaden eller altanen. Andre former for belysning opsat på altaner må ikke være til gene for øvrige Beboere/Brugere.
- 3.7 Alle former for afskærmning eller afdækning af altanerne er forbudt.

4 TERRASSER PÅ TERRÆN

- 4.1 Terrasser på terræn afgrænses med hæk. Hækken skal til enhver tid fremstå klippet og velholdt og bør derfor klippes mindst en gang i sæsonen, der løber fra 1. juli til 1. oktober.
- 4.2 Af hensyn til Ejendommens samlede fremtoning, skal terrassearealerne fremstå ens, hvorfor det ikke er tilladt at ændre på terrassearealets udseende.
- 4.3 Vedligeholdelse af hæk varetages af Ejerforeningen for så vidt angår hækkens yderside samt top. Den indvendige side vedligeholdes af Beboeren/Brugeren.
- 4.4 Der må ikke suppleres med egen beplantning af hensyn til membran i underlag. Egen beplantning er dog tilladt i krukker indenfor terrassernes areal.
- 4.5 Terrassen må ikke anvendes til opmagasinering af f.eks. flyttekasser, hårde hvidevarer mv. Parasoller og lignende ikke-permanente former for solafskærmning må anvendes med det forbehold, at de nedtages, når de ikke er i brug.
- 4.6 Det er tilladt at anvende flytbart tørrestativ på terrassen.
- 4.7 Røgdudluftninger placeret på terrasser i stuen samt ventilationskasser må ikke tildækkes.

5 MARKISER

- 5.1 Det er alene tilladt at opsætte markiser på tagetagen.

6 PARKERING AF MOTORKØRETØJER

- 6.1 Parkering på Ejendommen er alene tilladt i parkeringskælderen ("**Parkeringskælderen**"), under iagttagelse af de af P-lauget fastsatte retningslinjer.

7 CYKLER OG BARNEVOGNE

- 7.1 Cykler og barnevogne skal parkeres i de stativer og rum, som Ejerforeningen har indrettet til formålet i kælderens, i cykelparkeringen i terræn eller alternativt indenfor egen ejerlejlighed.
- 7.2 Bestyrelsen er berettiget til at fjerne cykler og barnevogne, der henstår ubenyttet. Inden da skal Bestyrelsen have opsat opslag i Ejendommen og givet Beboerne/Brugerne et passende varsel.

8 TRAPPEOPGANGE OG ELEVATORER

- 8.1 Ejendommens trapper, reposer og øvrige fællesarealer må ikke anvendes til henstilling og opmagasinering, herunder af planter, reoler, flasker, cykler, barnevogne, klapvogne, legetøj, sko, støvler, affaldsposer mv.
- 8.2 Ejendommens elevatorer er alene til persontransport, og dørene må ikke blokeres. Beboeren/Brugeren har ansvaret for og skal påse, at elevatorer, trappeopgange m.v. ikke beskadiges i forbindelse med flytninger og lignende.

9 HUSDYR

- 9.1 Det er tilladt at holde max to husdyr såsom max. 2 hunde/katte/fugle i bur pr. bolig, uden Bestyrelsens forudgående samtykke, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for øvrige Beboere og Brugere af Ejendommen. Krybdyr og større husdyr kræver Bestyrelsens forudgående samtykke.
- 9.2 Husdyret skal holdes i snor, når det er på Ejendommens fællesarealer. Bestyrelsen kan forlange husdyret fjernet, såfremt Beboeren ikke overholder husordenens regler om hold af husdyr eller hvis det er til væsentlig gene for andre og i øvrigt ud fra en helhedsbetragtning anses for rimeligt af Bestyrelsen.

10 SKADEDYR

- 10.1 Hvis Beboeren/Brugeren opdager skadedyr, som fx væggelus, mus, rotter og kakerlakker, på Ejerforeningens område, skal Beboeren/Brugeren straks meddele dette til Bestyrelsen.
- 10.2 Det er ikke tilladt at fodre vilde fugle, katte og andre smådyr på Ejerforeningens område.
- 10.3 Er Beboeren/Brugeren årsag til, at der er skadedyr på Ejerforeningens område, kan Bestyrelsen lade skadedyrsbekæmpelsen ske på Beboeren/Brugerens regning.

11 SKADER PÅ EJENDOMMEN

- 11.1 Hvis der sker skader på Ejendommen, vil Bestyrelsen ved opslag orientere om, hvor Beboeren/Brugeren skal henvende sig.
- 11.2 Beboeren/Brugeren må ikke uden Bestyrelsens godkendelse rekvirere håndværkere på forningens regning. Sker det, kan Bestyrelsen afvise at betale regningen medmindre, der er tale om akutte situationer, hvor det ikke er muligt at få fat i Bestyrelsen/administrator.
- 11.3 Forsætlige skader eller skader som udspringer af groft uagtsom adfærd mod Ejendommen og fællesarealer skal erstattes af den Beboeren/Brugeren, der forvolder skaden eller hvis dennes gæster/lejere/håndværkere m.v. forvolder skaden.

11.4 Der henvises i øvrigt til Ejerforeningens vedtægter om vedligeholdelse og forandringer i boligen.

12 STØJ, RØG OG BRANDFARE

12.1 Beboeren/Brugeren har pligt til at begrænse lugt- og støjgener i Ejendommen mest mulig.

12.2 Brug af tv, radio, musikanlæg, musikinstrumenter, maskiner mv. skal ske under hensyntagen til naboerne. Om nødvendigt skal vinduerne holdes lukket.

12.3 Støjende adfærd, høj musik mv. må ikke finde sted mellem kl. 22.00 og kl. 7.00. Dette kan i rimelig omfang fraviges ved fester, hvis Beboeren/Brugeren har varslet det senest tre døgn inden, ved opslag i egen opgang.

12.4 Boremaskiner, slibemaskiner og andet støjende værktøj må ikke bruges mellem kl. 20.00 og kl. 8.00. Beboeren/Brugeren skal varsle gulvslibning og vedligeholdelsesarbejder, der medfører gener for naboer, med opslag i egen opgang senest tre døgn før.

12.5 Professionel musikudøvelse må kun finde sted med accept fra berørte naboer og efter Bestyrelsens godkendelse.

12.6

12.7 Tobaksrygning i opgange og på indendørs fællesarealer er forbudt.

12.8 Det er tilladt at grille på altaner og på terrasser med gas- og el-grill under hensyntagen til naboer. Kulgrill kan alene benyttes, hvis Bestyrelsen har anvist en plads på Ejerforeningens område.

12.9 Brug af gasvarmere og åben ild, fx bål og fakler er ikke tilladt. Den lokale brandvedtægt skal altid være overholdt.

12.10 Fyrværkeri må ikke antændes på foreningens fællesarealer.

13 ERHVERVSEJERLEJLIGHEDER

13.1 Ejerlejligheder, der benyttes til erhverv eller delvist erhverv, skal for så vidt angår erhvervsdelen, benyttes i overensstemmelse med den enhver tid gældende lokalplan (til eksempelvis butik, café, eller lignende aktiviteter) samt de for den pågældende branche til enhver tid gældende myndighedskrav, lovgivning mv. og må således ikke benyttes på måder, der kan være, eller synes at virke, anstødende, jf. Ejerforenings vedtægternes punkt 15.2.

13.2 Den i Ejendommen beliggende café ("**Caféen**") skal undgå støj i perioden kl. 22.00 - 7.00, i Caféens tilladte åbningstid, herunder også ved oprydning. Flaskecontainere til glas må ikke benyttes efter kl. 22. Der henvises i øvrigt til Københavns Kommunes publikationer "Støjpolitik – med overblik over reguleringen i Københavns Kommune" og "Indretning og drift af restaurationer".

13.3 Udendørs servering er tilladt på et nærmere afgrænset areal, som defineret i Ejerforeningens vedtægters punkt 23.4, inden for Caféens tilladte åbningstid. Det påhviler ejeren af Caféen at påse, at arealet til udendørs servering fremstår rent og præsentabelt.

13.4 Affald må ikke opbevares på Ejendommens fællesarealer og skal bortskaffes uden gene for Ejendommens øvrige Beboere/Brugere jf. Ejerforeningsvedtægtens punkt 15.2.

13.5 Caféen skal i videst muligt omfang undgå lugtgener. Caféen skal være forsynet med et effektivt ventilationsanlæg. Anlægget skal være ført over Ejendommens tagryg.

14 KLAGER

14.1 Den Beboer/Bruger, der vil klage over en anden Beboer/Bruger, bør først tale med vedkommende om, hvad der opleves, og hvordan det generer samt fremkomme med et løsningsforslag.

14.2 Det er Bestyrelsen, der behandler klager over Beboere/Brugere, der ikke overholder husordenen.

14.3 Bestyrelsen vil ved behandling af klager rette henvendelse til den, der ejer boligen, da denne samtidig har ansvaret for sin husstand, lejere og de personer, der er på besøg.