Husorden

for Ejerforeningen Promenaden,
Stævnen, Broen, Sejlet, Soldækket og Mesanen,
Promenadebyen 2-38, 5000 Odense C.

Godkendt på generalforsamling i marts 2011.

Mindre ændring godkendt på generalforsamling i april 2017.

Senest ajourført af bestyrelsen i juli 2021 i overensstemmelse med ændring af faktiske forhold.

Hensigt:

Promenadebyen er et af de mest spændende byggerier i Odense, og med denne husorden vil vi gerne være med til at sikre, at det også bliver et af de mest pragtfulde steder at bo.

Husordenen skal derfor tilskynde beboerne til at vise hensynsfuld adfærd over for andre beboere samt fastholde bebyggelsens fremtræden som områdets mest eksklusive lejligheder i et unikt byggeri.

Ejerforeningen præciserer i denne husorden, hvordan man som beboer i Promenadebyen skal forholde sig.

Regler:

Affald:

I Promenadebyen skal affald sorteres i henhold til Odense Renovation A/S' retningslinjer for områder med centralt affaldssug.

På reposer og svalegange i bygningerne er der indkast til **restaffald**. Indkastet skal anvendes i henhold til vejledning ved indkastet. Alt affald, der indkastes, skal være emballeret i de anviste posestørrelser. Der må kun anvendes poser, der er beregnet til affaldssug (tubeformede), og ikke almindelige indkøbsposer, da de er for store og sætter sig fast i affaldssuget, også selvom de ikke er helt fyldt. Pizzabakker skal først rives i småstykker eller opblødes i vand, inden de puttes i affaldspose og kastes i affaldssuget. Ved forkert anvendelse kan anlægget blive tilstoppet. Afhjælpning sker for skadevolders regning.

På terræn ved parkeringspladserne ved Broen, Soldækket og Mesanen er der indkast til **madaffald**. Madaffald skal emballeres i specielle grønne affaldsposer og ikke i almindelige indkøbsposer, da de er for store og sætter sig fast i affaldssuget. Grønne affaldsposer kan fås på genbrugsstationen på Snapindvej. (Få evt. yderligere information hos din A/F-bestyrelse/udlejer).

På de samme lokaliteter er der indkast til **papir og småt pap**. Papir og småt pap må ikke være bundtet eller i poser.

På de samme lokaliteter er der desuden på/i nogle af indkastene en boks til **små batterier**.

På lokaliteten ved Broen er der indkast til en nedgravet beholder beregnet til **glas og metal**. Glas og metal må ikke være i poser. Glas og metal må ikke smides i indkast til det centrale affaldssug, idet glas og metal ødelægger affaldssugets rør.

Alt **andet affald** (store papstykker, plast, flamingo, elektronik m.m.) afleveres på en af kommunens genbrugsstationer. Adresser på genbrugsstationerne i Odense og anden information om affaldssortering findes på hjemmesiden www.odenserenovation.dk.

Der må ikke stilles affald på fællesarealerne eller i P-kælderen.

Altaner/terrasser:

Der må ikke opsættes markiser, paraboler, lamper, terrassevarmere, bålfade eller tørresnore på altaner og terrasser. Parasoller skal være ensfarvede i afdæmpede farver og uden reklamer. Tørrestativer må ikke rage op over altan-/terrasseinddækningen. Der må ikke opsættes reklamer eller skilte uden godkendelse fra ejerforeningens bestyrelse. Store, faste installationer er ikke tilladt på altaner og terrasser (f.eks. opstilling af spabade, jacuzzi eller lignende).

Blomster og planter skal stå i krukker eller plantekummer anbragt på altanens gulv med nødvendig beskyttelse heraf. Der må ikke anbringes altankasser eller lignende på gelænder af hensyn til det samlede facadeudtryk.

Vær opmærksom på, at lyd inde fra lejlighederne meget let kan forstyrre andre, når altandøre eller vinduer er åbne. Se også afsnit "Ro".

Vedligeholdelse af altaner og terrasser foretages for egen regning af den enkelte beboer. Dog er det den enkelte bygnings bestyrelse/udlejer, der står for vedligeholdelse af altanernes bærende konstruktioner.

Bemærk, at farven på gulve og gelændere ikke må ændres, ligesom disse ikke må males. Vedligeholdelsen består bedst i afvaskning med rent vand.

Ved skade på gelænderglas kontaktes den pågældende bygnings bestyrelse/udlejer. Bygningernes forsikringsbetingelser er ikke ens.

Grill: se under "Brandsikring".

Altaner er ikke et ekstra opbevaringsrum. Derfor skal altaner og terrasser holdes fri for "rod" m.v.

Vær opmærksom på, at altanerne ofte bliver stærkt påvirket af vind, med fare for at inventar m.v. blæses ud over kanten.

Antenner:

Der må ikke opsættes parabolantenner eller lignende. Hverken på egne altaner/terrasser eller på taget.

Brandsikring:

Indgangspartier, trappearealer og svalegange er brandveje og skal derfor friholdes for personlige ejendele.

Rampen og opkørslen til bygningerne er brandvej og må derfor ikke benyttes til parkering. Der må heller ikke parkeres på havnepromenaden.

I alle lejligheder er der opsat røgalarmer. Er røgalarmen batteridrevet, så skal beboeren med mellemrum huske at skifte batteri i røgalarmen.

Grill: Det er tilladt at grille på altaner og terrasser. Der skal tages hensyn til øvrige beboere, når der grilles. Der må kun anvendes el- eller gasgrill, og grilningen skal foretages på passende afstand af bygningsdele og skal hele tiden overvåges.

Fyrværkeri: Afbrænding af fyrværkeri er ikke tilladt fra altaner, tagterrasser eller på arealerne mellem bygningerne. Det er heller ikke tilladt at afbrænde fyrværkeri på rampen eller opkørslen til bygningerne.

Åbent ildsted: Må ikke anvendes på altaner og terrasser.

Cykler:
Cykler skal parkeres i de respektive afsnit i de enkelte bygninger. Gæster kan parkere deres cykler ved udendørs cykelstativer. Udtjente cykler skal fjernes.

Driftsforstyrrelser:
Alle uregelmæssigheder vedrørende el, vand, varme, elevator, affaldssug m.m. meddeles altid til den pågældende bygnings bestyrelse/udlejer.

Ved rørsprængninger eller akutte problemer, hvor der er behov for øjeblikkelig indgriben, skal den pågældende bygnings bestyrelse/udlejer efterfølgende underrettes.

Facader:
Der må ikke foretages nogen form for ændring af ejendommens facade af den enkelte ejer/beboer. Dette inkluderer alt fra maling af husets ydre flader – inkl. vinduer, altanlofter m.v.

Ændringer af husets facade foretaget af ejer/beboer uden godkendelse fra den pågældende bygnings bestyrelse/udlejer vil blive tilbageført for den pågældende ejers/beboers regning.

Flytning:
Aflæsning/pålæsning af flyttebiler og større varebiler kan finde sted på opkørselsrampen syd for bygningerne. Aldrig i gangarealerne i gårdhaverne.

Der skal passes på ved fællesarealer, i opgange m.v. herunder elevator, så der ikke kommer skrammer eller ridser. Indflytter/udflytter betaler for evt. reparation efter flytteskade.

Forsikringsforhold:
I tilfælde af skade på fastmonteret glas i lejlighederne og på bygningen kontaktes den pågældende bygnings bestyrelse/udlejer.

I tilfælde af skade på fastmonteret sanitet i lejlighederne kontaktes den pågældende bygnings bestyrelse/udlejer.

Bygningernes forsikringsbetingelser er ikke ens.

Fællesarealer:
Udendørsarealerne er alle fællesarealer og passes og vedligeholdes af ejerforeningen i samarbejde med Odense Kommune.

Vær opmærksom på, at der er offentlig adgang til og fra Byens Ø, ligesom der er offentlig adgang til promenaden.

Brug af engangsgrill i gårdhaverne må ikke forekomme.

Hunde skal altid føres i snor, og husdyrs efterladenskaber må ikke efterlades på fællesarealerne. Husdyrejerne er forpligtet til øjeblikkelig at fjerne eventuelle efterladenskaber.

Alle opfordres i øvrigt til at være med til at holde fællesarealerne pæne og ryddelige.

For at undgå rotter, må der ikke fodres fugle, tilløbende katte eller andre dyr på udendørsarealerne.

Husdyr:

Det er tilladt at holde 1 husdyr (dog ikke krybdyr f.eks. slanger), hvis dette ikke er til gene for de øvrige beboere. I Mesanen er det ikke tilladt at holde husdyr.

Den enkelte bygnings bestyrelse/udlejer kan forlange husdyr fjernet fra en lejlighed og fra ejerforeningens område, hvis beboer gentagne gange ikke efterlever berettigede klager på grund af husdyr.

Hunde SKAL holdes i snor på ejerforeningens område. Bortskaffelse af efterladenskaber er den enkelte husdyrejers ansvar.

Nøgler:

Ekstra nøgler og nøglechips kan bestilles hos den pågældende bygnings bestyrelse/udlejer. Vær opmærksom på, at der kræves betaling for ekstra nøgler og nøglechips.

Ekstra fjernbetjening til P-kælderens port kan bestilles hos P-laugets bestyrelse. Der kræves betaling for ekstra fjernbetjening til P-kælderens port.

Opgange:

Der skal udvises stor forsigtighed ved transport med møbler, hårde hvidevarer og andre genstande, der kan forvolde skade på indgangspartier, trappearealer, svalegange og elevatorer. Sker der skade, skal skadevolder selv betale for udbedring af skaden.

Det er ikke tilladt at ryge på ejendommens fælles indendørsarealer – herunder trappearealer, elevatorer og P-kælder.

Parkering:

Beboerne anvender P-kælderen. Jf. P-laugets vedtægter og anvisninger. En del beboere har fået anvist en udendørs parkeringsplads syd for opkørslen til bygningerne.

Gæster kan benytte gæsteparkeringspladserne. Reglerne fremgår af skiltningen.

Der må ikke parkeres på rampen og opkørslen til bygningerne. Der må heller ikke parkeres på havnepromenaden. Se desuden afsnit om ”Brandsikring”.

Rengøring og vinduespolering:

Et rengøringsfirma forestår rengøring af indgangspartier i stueetagen, trappearealer, svalegange og elevatorer.

I Stævnen, Broen og Sejlet står de enkelte beboere på hver etage for rengøring af fællesareal på den pågældende etage. Der skal vaskes gulv og poleres vinduesglas i en turnusordning aftalt mellem de enkelte beboere på etagen.

Vinduer poleres som udgangspunkt af den enkelte beboer bortset fra vinduer, der ikke kan nås fra altaner/terrasser. Disse poleres af rengøringsfirma. Omfanget og hyppigheden af rengøringsfirmaets arbejde fastlægges af den enkelte bygnings bestyrelse/udlejer. Glas på gelændere på altaner og terrasser skal den enkelte beboer selv polere.

Rengøring og vedligeholdelse af fælles udendørs arealer varetages af ekstern virksomhed.

Forurener en beboer indgangsparti, trappeareal, svalegang eller elevator, f.eks. i forbindelse med håndværksarbejder, indkast i affaldsskat eller flytning, skal den enkelte beboer selv sørge for fornøden rengøring umiddelbart efter. Ved længerevarende håndværksarbejde skal rengøring ske løbende.

Reposer:

Reposer, fælles områder på etagerne, trappearealer og svalegange, må ikke benyttes til opbevaring af f.eks. cykler, barnevogne, sko og tøj.

Ro:

Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må kun finde sted på hverdage fra kl. 08.00 til kl. 20.00. I weekender og på helligdage fra kl. 10.00 til kl. 16.00.

Musik og anden lyd skal reguleres i forhold til åbne døre og vinduer for at sikre ro for de øvrige beboere.

Enhver form for voldsom støjende adfærd skal på naboers forlangende dæmpes eller stoppes. På aftener op til lørdage, søndage og helligdage skal der være ro fra kl. 24.00. Alle andre aftener skal der være ro fra kl. 22.00.

Sikring af ejendommen:

Alle beboere skal sikre sig, at samtlige døre til opgange og kælder altid holdes aflåste. Vær opmærksom på, at dørene smækker ordentlig i.

Kaldeanlæg må kun benyttes til ens eget og gæsters brug. Man må ikke åbne for ubekendte eller uvedkommende, ligegyldigt hvilke påskud eller forklaringer der gives.

Reager prompte, hvis du bliver opmærksom på forhold, der ikke er, som de bør være. Det kan f.eks. være belysning, der ikke virker, defekt elevator,

låse, der ikke fungerer, eller brud på installationer. Giv straks besked til den pågældende bygnings bestyrelse/udlejer.

Snerydning:

Varetages af eksternt firma.