

# HUSORDEN SAMT PRAKTISKE OPLYSNINGER FOR AFDELING 8

## **Driftscenter midt**

Afdelingsinspektør Søren Irgens  
Baltorpvej overfor nr. 137  
2750 Ballerup  
Telefon 44 97 12 30  
E-mail: [drift-ballerupmidt@baldersbo.dk](mailto:drift-ballerupmidt@baldersbo.dk)

Afdelingsinspektørens telefontid:  
Mandag – fredag kl. 08.00 – 09.00  
Torsdage tillige kl. 17.00 – 18.00

Kontortid:  
Mandag – fredag kl. 09.00 – 10.00  
Torsdage tillige kl. 17.00 – 18.00

## **Vagtordning for BBB**

Som service og sikkerhed for den enkelte beboer i Baldersbo er der etableret en vagtordning, der i nødstilfælde kan benyttes udenfor normal arbejdstid.

### Større akutte skader:

Ved større akutte skader på og i bygningerne kan Baldersbos vagtservice i nødstilfælde kontaktes på telefonnummer 43 69 00 96.

Baldersbos vagtservice kan kontaktes i forbindelse med brand, pludselige og akutte rørsprængninger samt ved totalt strømsvigt.

Baldersbos vagtservice kan råde og vejlede, og om nødvendigt tilkalde enten håndværkere eller driftspersonale fra Baldersbo for hurtig afhjælpning af de akut opståede skader.

### Mindre skader:

Mindre skader, som dryppende vandhaner og tilstoppede afløb, må vente til førstkommende normale arbejdsdag, hvor man skal rette henvendelse til driftscenteret. Betaling for unødigt udkald vil blive opkrævet hos den enkelte lejer.

Vagtservice telefonnummer 43 69 00 96.

### Forsyningssvigt:

I forbindelse med forsyningssvigt på antenne- og bolignet henvises til Dansk Kabel-tv tlf. nr. 69121212.

## Afdelingsbestyrelsen

- Er afdelingens beboervalgte repræsentanter
- Afdelingsbestyrelsen består af 5: Formand, næstformand, kasserer, sekretær og bestyrelsesmedlem samt 2 suppleanter

Afdelingsbestyrelsens opgave er at hjælpe beboerne i spørgsmål vedrørende bebyggelsen og at tilse, at husordenen overholdes.

Det er også bestyrelsens opgave at være bindeled mellem afdelingen og Baldersbo samt tage sig af alle de sager, som opstår i årets løb.

Afdelingsbestyrelsen træffes hver den sidste torsdag i måneden i bestyrelsens mødelokale, nr. 17, kælderen kl. 19.30 – 20.00 med forbehold for ændringer. Eller ved skriftlig kontakt til formanden eller bestyrelsen, evt. via mail-adresse: [bestyrelse.afd8@balbonet.dk](mailto:bestyrelse.afd8@balbonet.dk)  
Der afholdes ingen møder i juli og december måned.

## ET GODT KLIMA ER GULD VÆRD...

Afdeling 8 er en unik afdeling. Vi har en dejlig og hyggelig grøn oase, som vi skal værne om og passe på. Vi er et fællesskab, hvor vi hjælper hinanden. Drikker en kop kaffe sammen på bænken eller "holder øje" med hinanden og lejlighederne.

En boligafdeling med mange beboere er et miniatyresamfund.

Beboerne bliver mere eller mindre afhængige af hinanden og bliver fælles om mange ting. Derfor er det naturligt at opstille visse almindelige regler, som kan medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i bebyggelsen.

Reglerne skulle samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne samt beplantningen i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt. I denne forbindelse vil det være af stor betydning, at forældrene vejleder deres børn og foregår dem med et godt eksempel.

Det er beboerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen, også af det, der ødelægges. Det er afdelingens egen økonomi, der skal dække nyanskaffelser, reparationer og vedligeholdelse.

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

## **AFDELING 8's HUSORDEN**

### **Affald**

Al tømning af køkkenaffald må kun finde sted i de dertil opstillede affaldscontainere. For at spare plads skal mælkekartoner og andre kartoner trykkes flade. Lågene over containerne skal holdes lukkede for at undgå rotter og andre dyr.

Papir, aviser, glas og skarpe genstande m.m. skal ske i de dertil opstillede egnede containere. Tømning af større affald skal ske i containergården i de dertil indrettede containere. Papkasser **skal** slås sammen. Vær opmærksom på at affaldet skal sorteres i henhold til skiltning.

### **Ansvar**

Vi har alle et fælles ansvar for vores område. Såfremt der sker skade på dette, skal det straks meldes til inspektørkontoret eller administrationen. Ved hærværk er det skadevolders ansvar at erstatte det ødelagte.

### **Antenner**

Udvendige antenner og parabol må ikke opsættes.

### **Bad - toilet**

Der må ikke kastes noget i toilettet, som kan tilstoppe afløbet. Kun toiletpapir må benyttes. Utætheder skal straks anmeldes til driftscentret.

### **Cykler**

Cykler, løbehjul, barnevogne m.m. må kun hensættes på de dertil indrettede pladser; det vil sige i cykelstativerne udenfor og i cykelkældrene.

Cykler m.m. må ikke stilles op ad facaderne eller på fliserne foran indgangene. Dog er det tilladt at stille rollatorer ved opgangene, dog ikke i gangarealet.

Det er ikke tilladt at bære cykler ad ejendommens hovedtrappe ned i kælderen. Kældernedgangen skal benyttes.

Cykel- og knallertkørsel på flisegange og grønne områder er ikke tilladt.

### **Facader**

Der må ikke bores i facaderne eller stilles genstande op ad samme, da disse ikke må beskadiges.

### **Foderbræt og fodring**

Det er ikke tilladt at opsætte foderbræt, da spild herfra forøger rottefarens. Af samme grund er fodring af fugle og andre dyr ikke tilladt.

### **Forurening**

Er en beboer skyld i forurening af fællesarealer, veje, legepladser, trapper og gange, må den nødvendige rengøring omgående foretages af vedkommende beboer.

### **Fyrværkeri**

Det er forbudt at afbrænde fyrværkeri på afdelingens grund uden for de lovlige tilladte perioder.

### **Fællesarealer**

På friarealerne, på legepladserne, på trapper og i kældre må intet hensættes eller henlægges uden bestyrelsens tilladelse.

Trappeafsætterne er fællesarealer og må af hensyn til rengøring og opgangens andre beboere ikke benyttes til henstilling eller oplagring af personlige effekter, f.eks. fodtøj. Det samme gælder også opgangens kældersafsats.

### **Husdyr**

Det er ikke tilladt at holde husdyr i afdelingen. Undtaget fra dette forbud er akvariefisk, fugle i bur samt hamster, marsvin og indekat, når de holdes INDEN DØRE og på ingen måde generer de øvrige beboere.

Det er ikke tilladt at opdrætte dyr med henblik på videre salg.

Ved bortskaffelse af affald fra dyrene – grus, halm m.m. SKAL KASTES I DEN STORE FÆLLES CONTAINER I CONTAINERGÅRDEN. Se endvidere punkt 5 om indekatte.

Med hensyn til indekat skal følgende regler overholdes:

1. Katten skal være neutraliseret (kastret/steriliseret) og øremærket.
2. Neutralisations- og øremærkningsattest skal ved anskaffelse/indflytning forevises afdelingsbestyrelsen.
3. Hvis katten anskaffes som killing, skal den neutraliseres, når den bliver kønsmoden (6 – 10 måneder gammel).
4. For at være en RIGTIG INDEKAT må den ALDRIG have været ude – og må ikke komme det! Katten skal holdes i lejligheden og må ikke lukkes ud.
5. Ejeren af indekatten skal overholde det til enhver tid gældende reglement for bortskaffelse af grus og affald til katten og være villig til at betale de eventuelle omkostninger, som er forbundet hermed. Den aktuelle regel siger, at grus og affald skal kastes i den store fælles container i containergården. Det er pt. uden beregning.
6. Det er kun tilladt af have 1 indekat.

Ved ønske om indekattehold kontaktes afdelingsbestyrelsen, som vil udlevere en erklæring, der skal underskrives straks efter anskaffelsen. De nævnte attester skal forevises, og indekatteholdet registreres af afdelingsbestyrelsen. Ved overtrædelse af de nævnte regler bliver indekatten til en almindelig huskat, som det ikke er tilladt at have her i afdelingen.

Dette vil – som ved al anden overtrædelse af husordenen, hvor misforholdet ikke straks bringes til ophør – medføre opsigelse af lejemålet.

### **Indkøbsvogne**

Forretningernes indkøbsvogne, som eventuelt anvendes til hjemtransport af varer, må af hensyn til lokalmiljøet ikke henstilles på afdelingens område.

### **Induktionsplade + ovn**

Den installerede induktionsplade og ovn må kun benyttes efter gældende betjeningsforskrift. Skader, forårsaget ved undladelse heraf eller ved misbrug, erstattes af beboeren. Enhver uregelmæssighed skal anmeldes til driftscentret.

### **Motorcykler, knallerter og scootere**

På grund af brandfare må der ikke parkeres i kælderen med benzin i tanken. Motorcykler henvises til MC parkeringspladsen ved indgangen til afdeling 8.

### **Leg og boldspil**

Al leg henvises til de dertil indrettede pladser.

Leg og ophold på trapper, i kældre og vaskerum er forbudt.

Det er ikke tilladt at spille bold op ad facaderne eller i indhakkene mellem udbygningerne.

Det er forbudt at tegne og/eller male på ejendommens træ- og murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens murværk. Udgift til fjernelse eller istandsættelse skal dækkes af skadevolderen.

### **Markiser, parasoller og lignende.**

Det er ikke tilladt at sætte markiser op på facaden samt benytte markedsparasoller tæt på bebyggelsen til gene for andre.

### **Musik**

Benyttelse af tv, radio, musikanlæg og musikinstrumenter skal ske med hensyntagen til de øvrige beboere. Efter kl. 22.00 skal lyden dæmpes meget, og mellem kl. 24.00-7.00 skal der skrues så langt ned, at lyden på ingen måde kan genere andre beboere.

### **Parkering**

Parkering af motorkøretøjer må kun finde sted på de dertil afmærkede parkeringspladser. Intet køretøj må optage mere end én parkeringsplads.

Parkering af trailer, campingvogne, lastvogne og busser er ikke tilladt. Evt. behov for parkering af trailer i mere end 24 timer, skal søges hos bestyrelsen.

Ingen køretøjer over 3.500 kg må parkeres på afdelingens område.

Varevogne skal fortrinsvis benytte parkeringspladserne længst væk fra bebyggelsen.

Parkering på vejene i området er ikke tilladt. Af- og pålæsning er dog tilladt i op til max. 30 minutter.

Unødvendig kørsel på området frabedes.

Det er forbudt at parkere eller køre ind på eller over de grønne områder.

### **Petanquebanen**

Skal efterlades i pæn stand og orden efter brug.

### **Støj**

Elektriske boremaskiner og andre støjende maskiner må ikke bruges mellem kl. 20.00 og 7.00 på hverdage og mellem kl. 18.00 og 10.00 på lørdag, søn- og hellig-dage.

De samme regler gælder for hamren og anden støjende brug af værktøj

### **Vask, tørring m.m.**

Beboerne har adgang til vaske-, tørre- og strygerum.

Vaskerummet kan benyttes på alle dage i tidsrummet kl. 7.00 – 20.00.

Rygning er ikke tilladt i vaske-, tørre- og strygerum.

Efter endt benyttelse skal al inventar afleveres i rengjort stand.

Der må ikke efterlades emballage eller andet. Vaskekartoner og anden emballage skal smides i den opstillede affaldskasse.

Tørring af tøj, bankning af måtter, tæpper m.v. må kun finde sted på de dertil indrettede tørrepladser.

### **Udluftning**

Beboerne må for at undgå emdannelser og derved ødelæggelser af træværk, tapet, maling eller andet, sørge for en effektiv udluftning gennem lejlighedens vinduer. Der henvises til beboervejledningen.

### **Vinduer og døre**

Beboerne skal til enhver tid sørge for, at vinduer i lejligheden er forsynet med hele ruder.

Ødelagte vinduer og ituslåede ruder i kældre og yderdøre skal straks anmeldes til ejendomsfunktionæren eller til Baldersbos kontor, som sørger for reparation for afdelingens regning.

Det er ikke tilladt at lave huller i vinduesrammerne samt skydedørspartiet. Der henvises til beboervejledningen.

### **Yderdørene**

Yderdørene skal holdes lukket i de kolde måneder af hensyn til varmetabet.

Åbne yderdøre skaber træk og kulde, især i stuelejlighederne og udbygningerne. De åbne yderdøre vil samtidig kunne lokke rotter, vilde katte og andre dyr ind i varmen udefra.

### **Brug af åben ild og grill**

Det er forbudt at tænde bål eller anden form for åben ild på afdelingens område. Det er tilladt at bruge grill mindst 5 meter fra bygningerne – dog ikke mellem udbygningerne. Der opfordres til at benytte afdelingens runde fliseterrasser. Brug af grill må kun ske under behørigt opsyn og på en sådan måde, at lugt, os m.m. ikke generer andre beboere. Grillen skal placeres stabilt, på et fast ubrændbart underlag der tåler varme. Samt i sikker afstand fra brandbare væsker, materialer, buske og træer. Det er forbudt at benytte alle former for grill på altanerne samt foran stuelejlighederne. Kommunen kan fastsætte regler, der forbyder eller begrænser brug af grill i tørre perioder. Undersøg derfor, om der udstedt et forbud i kommunen, før du benytter din grill. Ved sammenkomster på fællesarealerne skal det foregå med respekt for de øvrige beboere.

Den her anførte husorden samt beboervejledningen er afdelingens "lovsæt". Husordnen er vedtaget af beboerne på et afdelingsmøde.

De angivne regler skal følges, hvis de overtrædes, vil det få konsekvenser, eventuelt medføre opsigelse af lejemålet.

Når ejendomsfunktionæren, afdelingsbestyrelsen eller Baldersbos administration bliver bekendt med en overtrædelse, vil det i første omgang medføre en henstilling om at følge husordenen og bringe det ulovlige forhold til ophør.

Hvis det ikke sker, følger en påtale fra administrationen. Næste skridt vil være en advarsel – eventuelt ved, at sagen overgives til advokat.

Revideret husorden er godkendt på afdelingsmødet den 5. september 2018.

## Tillæg til husorden for afdeling 8

Retningslinjer for etablering af fliseterrasser er godkendt på afdelingsmøde den 5. september 2018.

### RETNINGSLINJER FOR ETABLERING AF FLISETERASSE TIL STUEJLIGHEDER

Størrelse på fliseterrasse skal udføres som følger:

	<b>Længde langs facaden</b>	<b>Bredde ud fra huset</b>
Gl. Skolevej 1, st. tv.	4,0 meter	Til flisesti
Gl. Skolevej 1, st. th.	4,0 meter	3,0 meter
Gl. Skolevej 3, st. tv. & th.	4,0 meter	3,0 meter
Gl. Skolevej 5, st. tv.	4,0 meter	3,0 meter
Gl. Skolevej 5, st. th.	4,0 meter	Til flisesti
Gl. Skolevej 7, st. tv.	4,0 meter	Til flisesti
Gl. Skolevej 7, tv. th.	Til kant af skydedørsparti	3,0 meter
Gl. Skolevej 9, st. tv.	4,0 meter	3,0 meter
Gl. Skolevej 9, st. th.	4,0 meter	Til flisesti
Gl. Skolevej 11, st. tv.	4,0 meter	Til flisesti
Gl. Skolevej 11, st. th.	4,0 meter	3,0 meter
Gl. Skolevej 13, st. tv.	4,0 meter	3,0 meter
Gl. Skolevej 13, st. th.	4,0 meter	Til flisesti
Gl. Skolevej 15, st. tv.	Hele facaden til kantsten	Til kantsten
Gl. Skolevej 15, st. th.	Til kant af skydedørsparti	3,0 meter
Gl. Skolevej 17, st. tv. & th.	4,0 meter	3,0 meter

Det skal bemærkes, at mål er opgivet fra indvendigt hjørne af kantsten, som danner kant for stenbede langs facaderne. Kantsten for stenbede og stenbede må under ingen omstændigheder fjernes eller ændres, da disse sikrer huset mod fugtpåvirkninger fra terræn.

#### Udførelse:

Inden arbejdet påbegyndes, skal der ansøges om skriftlig tilladelse til etablering af fliseterrasse, og arbejdet må ikke påbegyndes, førend der foreligger en skriftlig tilladelse fra boligselskabets administration. En ansøgning skal afleveres til afdelingsbestyrelsen, som drager omsorg for at viderebringe ansøgningen til boligselskabets administration for endelig behandling og fremsendelse af skriftlig tilladelse til beboer.

Belægning skal udføres af samme belægning, som de øvrige flisestier i afdelingen. Dette skal være nye herregårdssten i farverne grå – findes i 3 nuancer, med slået kant i målene 14 cm x 21 cm x 6 cm. Belægningen skal udlægges på et mindst 14 cm bærelag, hvoraf det nederste skal være mindst 10 cm stabilgrus, og det øverste maksimalt 4 cm læggegrus (0-8 grus), som vibreres tilstrækkeligt med pladevibrator. Belægningen sandes til sidst til med egnet fugesand, som fejes ned i belægningsfugerne.



Overkant af færdig flisebelægning skal være i samme højde som overkant af kantsten for stenbede ved facaden. Belægningen etableres endvidere med et svagt fald væk fra bygningerne, således at belægningen falder væk fra bygningen med ca. 1 cm pr. meter.

Gravning skal ske med største varsomhed, da der kan være forsyningskabler i områderne, hvor fliseterrassen skal etableres, og der må under ingen omstændigheder graves dybere i terræn end 20 cm ned fra overkant af kantsten ved stenbede. Boligafdeling og boligselskab påtager sig ikke ansvar for skader på ledninger i jord, og eventuelle omkostninger til kabler som skades, påhviler beboeren at betale direkte til forsyningsleverandøren.

Det opgravede materiale må IKKE deponeres på afdelingens arealer, men skal bortkøres med det samme. Boligafdeling og boligselskab påtager sig intet ansvar i forhold til eventuel påvisning af jordforurening. Al byjord er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede.

Da boligafdelingen ligger på et areal med høj grundvandsstand, påtager hverken boligafdeling eller boligselskab sig ansvar i forhold til, at belægningen med jævne mellemrum skal lægges om grundet ujævnheder opstået ved bevægelser i jordbunden.

#### Dæksler:

Alle dæksler skal være fuldt tilgængelige og være i niveau med flisebelægningen. Der må højst placeres blomsterkrukker, der vejer 10 kg på et brønddæksel.

#### Økonomi:

Den til enhver tid boende beboer i lejemålet har brugsretten til en eventuel fliseterrasse, som er etableret ved lejemålets hæve/skydedør.

Alle udgifter til etablering af fliseterrassen påhviler den enkelte lejer, ligesom al fremtidig vedligeholdelse af fliseterrassen er boligafdeling og boligselskabet uvedkommende. Fliseterrasserne er at betragte som en terrasse og ikke en ekstra adgangsvej til boligen, hvorfor der ikke sneryddes eller glatførebekæmpes om vinteren.

Opførelsen af en fliseterrasse betinger endvidere, at styrekablet for afdelingens automatiske græsslåningsmaskiner skal lægges om. Udgifterne til denne omlægning skal afholdes af den ansøgende beboer og bliver pålagt beboerens husleje. Størrelsen på udgiften til omlægning af førnævnte styrekabel oplyses i forbindelse med beboerens ansøgning om tilladelse til etablering af en fliseterrasse.

#### Overdragelse til ny lejer:

Ved fraflytning overtager den nye lejer vedligeholdelsesforpligtigheden, både økonomisk og pasningsmæssigt.

Fliseterrassen kan og må ikke gøres til genstand for eventuel handel ved en fraflytning fra boligen.

#### Indretning og vedligeholdelse af terrassen:

Terrasserne er til havemøbler, hyndekasser samt flytbare planter. Øvrige udendørsartikler henvises til kælderen. Det er kun tilladt at have lette møbler på terrassen. Havemøblerne må ikke bære præg af stuemøbler. Terrasserne skal fremstå pæne, ryddelige og velholdte.

Såfremt dette ikke overholdes, ej heller efter påtale fra bestyrelsen, vil dette medføre en advarsel for overtrædelse af husordenen.

I forhold til musik og sammenkomster skal der tages hensyn til de øvrige beboere. Dette sidestilles med afsnittet om musik i husordenen.

Der skal være adgang til terrassen udefra, hvorfor der skal være minimum 2 meters åbning i "fronten" af terrassen. Dette set i forhold til placering af flytbare planter. Ingen beplantning på terrassen må være højere end 1 meter målt fra overkant af belægning til top af plante. Dog må beplantning til facade ind til naboterrasse være 1,8 meter.

Al beplantning må KUN plantes i krukker, potter og plantekasser. Beplantningen må omfatte sommerblomster, stauder, krydderurter, køkkenurter, grøntsager og mindre buske. Der må ikke plantes i bede direkte i jorden.

Eventuelt haveaffald, dog ikke jord, skal placeres i afdelingens containergård. Eventuel overskydende jord skal beboeren selv bortskaffe til godkendt genbrugsplads.

#### Misligholdelse:

Såfremt en beboer misligholder sin terrasse, kan boligafdeling og boligselskab vælge at nedlægge fliseterrassen og reetablere arealet for beboerens regning.

#### Grill:

Der må under ingen omstændigheder grilles på fliseterrassen, hverken med kul, gas eller elektricitet.

#### Øvrige forpligtigelser:

Det påhviler beboeren at drage omsorg for at klippe eventuelle græskanter omkring fliseterrassen i det omfang, den automatiske græsklipper ikke er i stand til at komme til.