

# HUSORDEN FOR BALDERSBO AFDELING 12

## ET GODT KLIMA ER MEGET VÆRD

En boligafdeling med mange beboere er et miniaturessamfund. Man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden – man bliver fælles om mange ting – og derfor er det naturligt at opstille visse almindelige regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i bebyggelsen.

Vi beder jer huske, at disse regler er fastsat for at beskytte både jer og bebyggelsen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden. Reglerne skulle samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelses-omkostningerne lavest muligt. I denne forbindelse vil det være af stor betydning, at forældrene husker at vejlede deres børn og foregå med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen – også af det, der ødelægges.

### **Beboernes og afdelingsbestyrelsens pligter**

Den ifølge vedtægterne valgte afdelingsbestyrelse har som en af sine opgaver at sørge for den for afdelingen gældende nødvendige husorden opretholdes.

Det er enhver beboers pligt at efterleve og opretholde disse, af beboerne på årsmødet vedtagne henstillinger og regler. Uoverensstemmelser mellem afdelingsbestyrelsen og de enkelte beboere kan indankes til Baldersbos administration.

## **I LEJLIGHED GÆLDER FØLGENDE:**

### **Antenner**

Tilslutning til fællesantenneanlæg må kun foretages med korrekte kabler og stik. Tal med ejendomskontoret herom.

Det er ikke tilladt at opsætte antenner og paraboler udenfor lejlighederne eller udenpå altanerne.

Paraboler må placeres på altanens gulv og ikke på altankanten.

Den må ikke overstige kanten på altanen.

Opsætningen, drift og vedligeholdelse påhviler lejeren.

Parabolen må ikke give anledning til forstyrrelser på ejendommens fælles TV-anlæg.

### **Musik**

Benyttelse af radio, fjernsyn, musikanlæg, pc'er og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensynstagen til naboerne. Efter kl. 23.00 bør der vises særligt hensyn til naboer ved at dæmpe ned, så man ikke forstyrrer andre beboeres ønske om nattero.

I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforstået med støj efter kl. 24.

## **Maskiner**

Maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt. Boremaskiner o. lign. må benyttes på HVERDAGE fra kl. 9 – 12 og igen fra kl. 14 – 19, lørdag fra kl. 9 – 12 og igen fra kl. 14 – 16.

PÅ SØN- OG HELLIGDAGE MÅ INGEN FORM FOR BORING ELLER BANKEN FINDE STED.

## **Affald**

Af hygiejniske grunde skal alt affald være pakket ind i lukkede affaldsposer. Flasker, glas, porcelæn samt metalgenstande og storaffald skal sorteres efter de til enhver tid gældende bestemmelser udsendt af Ballerup kommune og Miljøministeriet. Dagrenovation skal afleveres i affaldsøerne, beboere i højhuset skal aflevere dagrenovationen i affaldsskakterne. DAGRENOVATION OG ANDET AFFALD MÅ IKKE OPLAGRES I TRAPPEOPGANGEN. INGEN FORM FOR AFFALD MÅ HENSTILLES I KÆLDRE ELLER UDENFOR DE DERTIL INDRETTEDE PLADSER.

Affald over 1 m's længde skal anbringes ved siden af de store containere. Papkasser skal slås sammen, så de optager mindst plads. HUSK: LUK LÅGERNE TIL CONTAINERNE EFTER BRUG.

## **Køleskabe, komfurer, ventilatorer, vaskemaskiner og andre tekniske installationer installeret af boligselskabet**

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer og for at kunne betjene dem korrekt, bør du sætte dig nøje ind i brugsanvisningerne til disse. I tvivlstilfælde kan du rådføre dig med ejendomskontoret. Vedligeholdelse af installationerne afholdes af afdelingen, men for skader, som måtte være forvoldt af forkert betjening eller misbrug, hæfter lejerer selv. Egne / lejede opvaske- og vaskemaskiner må ikke tilsluttes det varme vand, og der kræves vandledningsattest fra autoriseret VVS-installatør. Maskinerne skal stå fast og ikke være flytbare af hensyn til gulve og støj. Vandspildbakke påkræves.

## **Opvaske- og vaskemaskiner**

Ved tilslutning af opvaske-/ vaskemaskiner skal tilladelse indhentes hos Baldersbos administration på forhånd.

Alle uregelmæssigheder ved de af afdelingen installerede tekniske installationer skal hurtigt muligt anmeldes til ejendomskontoret, Hedeparken 23 B.

## **Vandhaner og cisterner**

Utætte vandhaner eller cisterner medfører ofte et stort og fordyrende merforbrug af vand, ligesom defekte haner kan være til lydæssige gener for andre beboere. Al vedligeholdelse og reparation af vandhaner og cisterner, MISBRUG og VOLD UNDTAGET, betales af afdelingen. Alle defekter skal meddeles til ejendomskontoret.

## **Bad og toilet**

Af hensyn til nattero bør der ikke bades mellem kl. 23 og kl. 5 morgen. For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask/toilet.

### **Bleer, vat, avispapir o. lign.**

må aldrig kastes i toiletkummen. Overtrædelse kan medføre erstatningskrav. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværligt og bekosteligt. Eventuelle utætheder skal straks meldes til ejendomskontoret Hedeparken 23 B.

### **Indvendig vedligeholdelse**

For den indvendige vedligeholdelse af lejligheden hæfter de enkelte beboere selv. Ved fraflytning gælder normal-vedligeholdelsesreglement for model A. Omforandringer skal følge regler for råderet. Se det udførlige vedligeholdelsesreglement og reglement om råderet. Eksemplarer kan afhentes på ejendomskontoret Hedeparken 23 B.

### **Vask, tøjtørring, tæppebankning m.v.**

Tøjtørring og udluftning af sengetøj kan foregå på altanen, men det bør ske således, at det ikke kan ses fra anlæg eller gade. Bankning af tæpper m.v. må ikke ske fra altaner af hensyn til de andre beboere. Vedrørende vask - se udførligt reglement for benyttelse af fællesvaskerierne på sidste side.

### **Altaner lavbebyggelsen**

Det er tilladt at male sin altan indvendigt, dog ikke gulv, aluminiumsprofiler samt over- og underplader på altanudbygning. Se i øvrigt "Brugervejledning for vinduer og altaner i lavhusene" (Juli 1996).

DET ER IKKE TILLADT AT GRILLE PÅ ALTANEN. Blå altaner i gågaden må kun have godkendt læsejl. (kontakt evt. ejendomskontoret Hedeparken 23 B)

### **Altaner højhuset**

Det er tilladt at male sin altan indvendigt, dog ikke gulv, aluminiumsprofiler samt over- og underplader på altanbygning. Det er ikke tilladt at opsætte altankasser udvendigt. Se i øvrigt "Brugervejledning for vinduer og altaner i lavhusene" (juli 1996).

### **På udenomsarealer gælder følgende retningslinier**

Det er ikke tilladt børnene at lege eller opholde sig på trapper, i kældre og gadedøre og andre steder, hvor det kan være farligt eller til væsentlig gene for beboerne. Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ og murværk eller på anden måde at beskadige ejendommen eller de opstillede borde og bænke m.m.

BLIVER DER KONSTATETERET ØDELÆGGELSER ELLER HÆRVÆRK, VIL REGNING FOR REPARATION BLIVE FREMSENDT TIL SKADEVOLDERNE.

Børns leg med legetøj som f.eks. bue og pil, luftbøsser, salonriffel og lignende er MEGET FARLIGT og må derfor ikke finde sted på boligafdelingernes område.

### **Rygning**

Det er ikke tilladt at ryge på indendørs fællesarealer, hverken i kælderrum, fællesvaskerier eller trappearealer.

### **Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.**

Disse ting må ikke henstilles i opgange, under trapper eller foran indgangspartier eller således, at de kan være til gene for andre, såsom sygetransporter m.m., men skal henstilles på de pladser og i de rum, der er beregnet hertil.

CYKLING OG KNALLERTKØRSEL ER AF HENSYN TIL SIKKERHEDEN IKKE TILLADT PÅ DE FLISEBELAGTE VEJE OG STIER, MEN MÅ LIGESOM MOTORCYKEL-/BILKØRSEL KUN FINDE STED PÅ DE ASFALTEREDE KØREVEJE.

### **Græsplæner**

Græsplæner er ikke kun til pynt, men er beregnet til benyttelse. Der henstilles dog til, at man tager hensyn og rydder op efter sig. Værn om blomsterbedene.

### **Rotter, mus, katte og fugle**

For at undgå rotte- og museplage, vilde katte m.m. er det IKKE TILLADT at udlægge/udkaste foder.

### **Hunde og katte**

Det er under ingen omstændigheder tilladt at holde hund og kat i lejligheden! Ved besøg af hund og/eller kat af længere varighed end 1 besøg af max. 24 timer på en 14 dages periode, skal der søges om tilladelse hos afdelingsbestyrelsen.

DET ER DOG IKKE TILLADT AT FÅ BESØG AF MUSKELHUNDE.

Ved besøg af hund og/eller kat skal følgende punkter overholdes:

1. Hunden må ikke lades alene hjemme.
2. Såfremt der indgår klager fra beboerne i afdelingen, skal hunden/katten omgående fjernes fra lejemålet.
3. Hunden skal føres i snor i bebyggelsen og hundens eventuelle efterladenskaber i området skal samles op.
4. Der skal være tegnet lovpligtig hundeanvarsforsikring

### **Regler vedr. parkering af biler/varevogne under 3500 kg. samt motorcykler**

Parkering må kun finde sted på de etablerede og markerede parkeringspladser, således at ingen dele af køretøjet rager uden for markeringen. Det er ikke tilladt at parkere køretøjer over 3500 kg. eller campingvogne på afdelingens område. Køretøjer på over 3500 kg. henvises til parkering foran Hedegårdsskolen, hvor der er lastbilsarkering. For campingvogne er der indrettet særlige p-pladser på varmecentralen, som kan lejes gennem Balderbos hovedkontor.

Trailer og Camplet må ikke stilles på p-pladserne men henvises også til varmecentralen.

Ikke registreret køretøjer må ikke parkeres på afdelingens område og vil blive fjernet i samarbejde med politiet.

Knallerter må ikke stilles i kælderen grundet brandfare, men henvises til områderne ved cykelstativerne eller minigaragerne, som kan udlejes gennem hovedkontoret.

Gentagne overtrædelser af parkeringsreglerne kan medføre opsigelse af lejemålet.

Der gøres opmærksom på, at I som beboere er ansvarlige for jeres gæster, når disse er på afdelingens område

## Reglement for benyttelse af vaskehusene

Efter nedenstående retningslinjer kan vaskehusene benyttes af beboerne fra kl. 7.00 - 04:00. Der kan dog kun reserveres tid i tidsrummet 07:00 til 21:30. Derefter er der chancevask til klokken 04:00. Den til lejemålet tildelte vaskebrik giver ret til anvendelse af max. 35 maskiner pr. måned. Brikken er personlig for husstanden og må ikke gøres til genstand for salg eller udlån. Afdelingsbestyrelsen kan i særlige tilfælde tildele yderligere vaskeret efter ansøgning for behov for flere vaske. Overtrædelse af disse regler kan medføre lukning af vaskebrik og hermed retten til benyttelse af vaskerierne i en periode. I hvert vaskehus er der et reservationssystem med angivelse af datoer og klokkeslæt for vask. I dette system reserveres vasketur ved hjælp af vaskebrik. Vasketur kan også reserveres via <https://www.baldersbo.dk/beboer/boperiode/vaskeribooking/>

Selve vaskeprocessen skal være afsluttet indenfor det tidsinterval, der er angivet på tavlen for den pågældende vasketur. Efter dette tidspunkt har du ret til at færdiggøre din vask i tørretumbler en ½ time ekstra og ved strygerullen 1 time ekstra. Ved reservering af vasketid har du 2 vaskemaskiner, 1 tørretumbler samt strygerulle til din rådighed. Har du ikke påbegyndt din vask SENEST 15 MINUTTER efter det reserverede tidspunkt, har andre lov til at benytte maskinerne. Vaskemaskinerne benyttes på eget ansvar. Det påhviler enhver bruger at efterlade vaskeriet i samme stand, som de ønsker at forefinde det. DET ER STRENGT FORBUDT AT LADE BØRN UNDER 15 ÅR OPHOLDE SIG I MASKINAFSNITTENE. Børn og maskiner er en farlig kombination. Rygning er ikke tilladt i vaskehusene. DET ER STRENGT FORBUDT AT FARVE TØJ I MASKINERNE. Fejl og mangler skal hurtigst muligt meddeles inspektørkontoret Hedeparken 23B eller på mail [Drift-ballerupsyd@baldersbo.dk](mailto:Drift-ballerupsyd@baldersbo.dk)

Opdateret efter årsmødet 7/9 2021

Baldersbo afd. 12

Ejendomskontoret.

Hedeparken 23b 2750 Ballerup

Tlf. 44975806 e-mail [drift-ballerupsyd@baldersbo.dk](mailto:drift-ballerupsyd@baldersbo.dk)

Kontorets åbningstider:

Telefontid: Man. – fredag kl. 7.00 – 9.00 – torsdage tillige kl. 17.00 – 18.00

Personligt fremmøde: Man. – fredag kl. 7.00 – 09.00 – torsdage tillige kl. 17.00 – 18.00

Hovedkontoret

Præstevænget 46 2750 Ballerup

Tlf. 44 970 886 e-mail: Se afdelingernes adresser på [www.baldersbo.dk](http://www.baldersbo.dk)

Kontorets åbningstider:

Telefontid: Mand. – torsdag kl. 08 – 14, torsdage tillige kl. 16 – 18, fredag kl. 08 – 13

Personligt fremmøde: Mand. – torsdag kl. 10 – 12, torsdage tillige kl. 16 - 18

Vagtservice 43 690 096 ved skader der ikke kan vente til kontorets åbningstid.

Afdelingsbestyrelsen

Hedeparken 23D 2750 Ballerup.

Tlf. 44 658 347 e-mail [best12balbo@ab-bolignet.dk](mailto:best12balbo@ab-bolignet.dk)

Kontorets åbningstid. Torsdag. 17.00 – 18.00

## TILLÆG TIL HUSORDEN FOR AFDELING 12

### RETNINGSLINJER FOR ETABLERING AF TRAPPE OG HAVE TIL STUELEJLIGHEDER

(Godkendt på ordinært afdelingsmøde den 13. september 2022)

Til stuelejlighederne i afd. 12 er det muligt at få etableret en trappe fra altanen, der fører ud til en lille have. Projektet med etablering af trappe og hæk kan kun realiseres efter forudgående ansøgning herom til boligselskabet, som efterfølgende rekvirerer arbejdet udført.

#### 1. Størrelser på haver

Den enkelte lejligheds placering er afgørende for havens størrelse

#### 2. Økonomi

Beboeren betaler udgiften til trappe, havedør og hæk over huslejen på 450 kr. pr. måned i 20 år. Udgift til belægning m.v. afholdes af beboeren.

Der vil være en årlig tilmelding til muligheden for at få udført en trappe til terræn, og på baggrund af prisudvikling i arbejder og materialer vil den månedlige ydelse for nye trappetilmeldinger blive beregnet.

#### 3. Hække

Alle haver skal afgrænses af hække på alle 3 sider. Hækken skal være en stedsegrøn ligusterhæk. Hækken skal være 140 cm høj og maks. 25 cm bred. Der må være en åbning i hækken på 80-100 cm. Ingen låge.

Bredden på hækbedden, de 25 cm, skal holdes ukrudtsfrit.

#### 4. Hækklipping

Hækken klippes af beboeren. Hvis nabo ikke har fået etableret have, forpligter man sig til at klippe hækken på begge sider. Hækklipping skal ske minimum 2 gange i løbet af vækstsæsonen, i juni og i august.

#### 5. Belægning

Hvis det ønskes, kan beboeren for egen regning udlægge hele arealet (hvor der i dag er græs) eller en del heraf med fliser. Fliserne skal være grå betonfliser, 40 x 40 x 5 cm eller 30 x 30 x 5 cm. Fliserne skal udlægges på 14 cm bærelag: 10 cm stabilgrus nederst, som stemples til og 4 cm læggegrus (0-8 grus) øverst. Fliserne lægges i 0-8-gruset og der strøs til sidst sand ud på fliserne, som fejes ned i revnerne mellem fliserne. Stuelejligheder, der ligger ud til græsareal, der skråner, må ikke anlægge fliseareal. Beboeren afholder selv udgiften til bortkørsel af det opgravede jord. Den overskydende jord må ikke deponeres på afdelingens arealer.

Senest 2 uger før arbejdet påbegyndes, skal driftscenter Syd i Hedeparken 23 B kontaktes, således at der kan ske omlægning af styrekabler for robotplæneklippere.

#### 6. Græsplæne

Det areal, der ikke er flisebelagt, skal være græsplæne. Det er ikke tilladt at anlægge blomsterbede. Græsarealet skal slås af beboeren. Græsset må ikke blive højere end 10 cm. Der må ikke slås græs på søn- og helligdage.

#### 7. Beplantning

Al beplantning må kun plantes i krukke, potter og plantekasser. Beplantning må omfatte blomster, sommerblomster, stauder, krydderurter, køkkenurter, grøntsager, mindre buske og meget små træer. Der må ikke plantes i bede direkte i jorden.

#### 8. Dæksler

Alle dæksler skal være tilgængelige. Der må højst placeres krukke, der vejer 10 kg på et dæksel.

**9. Grill**

Det er tilladt at bruge el- og gasgrill. Det er IKKE tilladt at benytte kulgrill.

**10. Haveaffald**

Beboeren har selv ansvaret for at haveaffald afleveres på genbrugspladsen.

**11. Mislighold**

Hvis haven ikke bliver passet efter vedtægterne, vil dette blive udført for beboerens regning.

**12. Overtagelse**

Ved fraflytning overtager den nye lejer forpligtelsen både økonomisk og pasningsmæssigt.