

Husordenen



for Lundegården

Et godt klima er meget værd

Vi bor mange mennesker i Lundegården. Vi har forskellige interesser og måder at indrette vores liv på.

Lundegården er et miniatyresamfund. Vi er mere eller mindre afhængige af hinanden på trods af forskellighederne. Vi er fælles om mange ting, og derfor er det naturligt at opstille visse regler, som kan medvirke til at skabe et godt klima blandt os beboerne i bebyggelsen.

Vi skal huske, at disse regler er fastsat af os beboerne i Lundegården for at beskytte både bebyggelsen, hinanden og os selv. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis vi alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden – og muligheden af at løse problemer i fællesskab.

Reglerne skal samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for os alle i Lundegården, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne så lave som muligt. I denne forbindelse vil det være af stor betydning, at forældre husker at vejlede deres børn, og at forældre og andre voksne foregår dem med et godt eksempel.

Det er beboerne selv, såfremt de ansvarlige ikke findes, som gennem huslejen skal betale istandsættelsen af det, der ødelægges.

Generelt:

Husordenen, Vedligeholdelsesreglementet, Råderetten og Installationsretten *skal* følges. **Hvis de ikke følges, kan lejemålet i yderste konsekvens ophæves.**

Vores boligorganisationen, Ballerup Ejendomsselskab, har ejendommen forsikret. Almindeligvis dækker ejendomsforsikringen brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud, **men ikke lejers indbo**. Heller ikke vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængninger.

Det er derfor meget vigtigt for dig, at du har en forsikring, der dækker dit indbo.

Afdelingen har ingen fælles glas- og kummeforsikring. Afdelingen er til gengæld "selvforsikret" vedr. glas og kumme. Dvs. man kan få skiftet

Vedtaget på afdelingsmøde:
15. marts 2023

Afdeling:
Lundegården



BALLERUP
EJENDOMSSKAB

Husordenen



toilet-kumme, håndvask og ruder ved at henvende sig til ejendoms-kontoret.

Hvis der er forekommet hærværk, og skadevolder er kendt, skal deres forsikring dække.

Er man selv årsag til skaden, hæfter man selv for den. Bl.a. hvis en rude knækker, fordi man har solfilm på den, eller har haft en sort sæk stående op ad den.

Du skal derfor sørge for, at din indboforsikring også dækker glas og kumme.

~~Afdelingen har ingen fælles glas- og kummeforsikring. Afdelingen er til gengæld "selvforsikret" vedr. glas og kumme. Dvs. man kan få skiftet toilet-kumme, håndvask og ruder ved at henvende sig til ejendoms-kontoret.~~

~~Hvis der er forekommet hærværk, og skadevolder er kendt, skal den- nes forsikring dække.~~

~~Hvis man f.eks. har solfilm på en rude, og ruden knækker, hæfter man selv for ruden.~~

Vandskade, brandskade mm. skal omgående anmeldes til ejendoms-kontoret.

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer skal du sætte dig ind i brugsanvisningerne for disse. I tvivlstilfælde kan du rådføre dig med ejendoms-kontoret.

Det er både i beboernes og afdelingens interesse at få repareret instal- lationer og bygningsdele straks efter, man opdager eventuelle fejl. Det vil næsten altid være billigere. Derfor skal alle skader, fejl og lignende på afdelingens tekniske installationer og bygningsdele (bl.a. køleskabe, fryser, komfurer, ventilatorer, vandhaner, cisterner, buler i tagpap) meldes på ejendoms-kontoret, som sørger for reparation.

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avis-papir, vådserviet- ter, engangsvaskeklude og lignende må ikke kommes i toilet-kum- men/afløb. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværligt og bekosteligt. ~~Eventuelle utætheder i installationerne skal straks meldes til ejendoms-kontoret.~~

Vand er blevet meget dyrt og er en vigtig resurse. Kontakt omgående ejendoms-kontoret, hvis dit toilet begynder at løbe, eller en vandhane ikke længere lukker tæt.

Husordenen



Skilte (bortset fra navneskilte **og advarselsskilte**), reklamer, malerier mm. må ikke opsættes på døre, vægge eller andre steder udenfor din bolig (placering af navneskilte: se råderetten).

Forurening af inden- og udendørs fællesarealer medfører pligt til for pågældende beboer til omgående at rydde op efter sig.

Der må hverken i lejlighed, skur, gårdhave, forhave eller lignende steder opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, støj, brandfare mv. er til gene eller fare for afdelingen eller dens beboere.

Dog må man godt have f.eks. trykflasker til ilt, hvis man af helbredsmæssige årsager har brug for det samt gasflasker til bl.a. gasgrill. Dette skal mærkes korrekt med DS/EN ISO-advarselsskilt.



Ved hærværk eller ødelæggelse vil der blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen.

Hvis man ser en rotte, **har den enkelte borger pligt til skal det** straks at meddeles **det** til Ballerup Kommune.

ballerup.dk → Natur, klima & miljø → Skadedyr

Direkte link: <https://citizen.dw3.dk/6b5a1593-7340-4516-9ab7-588371fe1e0c>

Ejendomskontoret vil gerne hjælpe med kontakten. **ejendomskontoret**



Støjende adfærd på afdelingens område er ikke tilladt.

- Slagboremaskine, græsslåmaskine og lignende støjende værktøj må benyttes i tiden kl. 8 til kl. 20 på hverdage, mellem kl. 10 og 16 på lørdage og kl. 10-14 på søn- og helligdage.
- Benyttelse af radio, fjernsyn, diverse afspillere og andre lydilder, musikinstrumenter mv. skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne.

Efter kl. 23 skal musik mm. dæmpes således, at øvrige beboeres ønske om nattero respekteres. I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforstået med "støj" efter kl. 23 – evt. i form af en omdelt seddel om, at du holder en fest, som godt kan trække ud.



Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber mv. må ikke henstilles således, at de kan være til gene. For at sikre fri passage må de derfor ikke stilles på stierne eller på en sådan måde, at de rager ud over stierne.

Det er ikke tilladt at henstille indkøbsvogne på afdelingens område.

Cykling og kørsel med bl.a. knallert og elektrisk løbehjul er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstier, legepladser og

Husordenen



grønne områder. Børn under 6 år må dog gerne bruge børnecykler med støttehjul.

Kørsel med kørestole, kabinescootere og lignende skal foregå i et moderat tempo (maksimum 6 km./t. på stier, Lille Torv mm.), så man ikke er til gene eller til fare for andre.

Leg og boldspil på p-pladserne er ikke tilladt.

Det er ikke tilladt at spille bold mod husfacaderne.

Af hensyn til tagenes holdbarhed og privatlivets fred er leg og ophold på tagene ikke tilladt.

Det er ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- eller murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens haveanlæg.

Brug af f.eks. bue og pil, luftbøsse, salonriffel, dolk, **fyrværkeri** o.lign. er meget farligt og **må derfor ikke finde sted på afdelingens område.**

Fyrværkeri **må dog afbrændes ifølge gældende dansk lovgiving** ~~er ifølge lov tilladt i perioden 27. december-1. januar~~, hvor man selvfølgelig skal tage hensyn andre beboere og bebyggelsen – bl.a. må fyrværkeri ikke afbrændes i og fra bygningerne. Afbrændt fyrværkeri skal fjernes. Ulovligt fyrværkeri er naturligvis ikke tilladt på afdelingernes område.

Dette gælder også i Bondegårdshaven – også ved leje af selskabslokalet.

Afdelingsbestyrelsen kan i samråd med politiet i særlige tilfælde give tilladelse til fyrværkeri på andre tider end **i lovgivningen nævnte tidsrum 27. december-1. januar**. En tilladelse fra afdelingsbestyrelsen er betinget af en tilladelse fra politiet.

Det er ikke tilladt at overnatte i telt eller lignende på afdelingens område. Afdelingsbestyrelsen kan dispensere for denne regel ved større, fælles arrangementer.

Rygning indendørs

~~Efter "Lov om røgfrie miljøer" er følgende vedtaget:~~

"Lov om røgfrie miljøer" siger:



Husordenen



Det er ikke tilladt at ryge indendørs i afdelingens fælleslokaler, herunder trapperum, kælderrum, selskabslokaler, klublokaler, mødelokaler, gange, Mødestedet og andre rum i Vestlængen, Café, ejendomskontor, garageanlæg, (fest)telte samt toiletter, gange, trapperum og køkkener disse steder.

Ved overtrædelser:

Ved første overtrædelse forment man adgang til **ejendomskontor i tre måneder** café og selskabslokale i to år. Hvis man er medlem af/besøger en klub og ryger indendørs, lukkes klubben i tre aktive måneder. Ved anden overtrædelse går sagen videre til rette instans.

Affald:

I perioden indtil affaldscontainerne, VF600, er opstillet og taget i brug:

~~Det er **ikke** tilladt at opbevare affald under baldakin, i for- og baghave og i eventuelt sidestykke. Affald (pap, papir, flasker, overskydende bohave, haveaffald og lignende) **skal** derfor opbevares inde i boligen eller i egen gårdhave indtil det bortskaffes.~~

~~Af hygiejniske grunde må køkkenaffald kun henlægges i eget affaldsstativ — dog må grønt, ukogt affald kommes i kompostbeholderen/en af de tre grønne beholdere.~~

~~De tre grønne beholdere er **kun** til grønt organisk affald. Dvs. ikke jord, sten, plast, haveslanger, stegepander eller andet.~~

~~Andre typer affald skal henlægges i containerne på containerpladsen ved varmecentralen i Tårnets kvarter, i containere på p-pladserne og/eller på den kommunale genbrugsplads. På vores containerplads findes containere til flere forskellige typer affald — for miljøets og afdelingens økonomis skyld skal du sortere dit affald, så det kommer i de rigtige containere.~~

Efter affaldscontainerne, VF600, er opstillet og taget i brug:

Affald sorteres og lægges i den til affaldstypen opsatte affaldscontainer.

Af hensyn til rottefare skal de grønne poser til madaffald og lignende altid bortskaffes direkte i containeren.



Husordenen



Til øvrigt affald er det tilladt at have et affaldsstativ eller lignende stående umiddelbart uden for hoveddøren til at opbevare affald, indtil man kommer det i containere. Affaldet må ikke være synligt, og dyr må ikke kunne komme til det.

Ud over dette affaldsstativ, er det ikke tilladt at opbevare affald under baldakin, i for- og baghave og i eventuelt sidestykke. Affald skal derfor opbevares inde i boligen eller i egen gårdhave, indtil det bortskaffes.

Affald, der ikke passer i containerne, skal henlægges i de dertil beregnede containere på containerpladsen ved varmecentralen i Tårnets kvarter, i de grønne træbeholdere (se nedenfor) og/eller på den kommunale genbrugsplads.

På vores containerplads findes containere til flere forskellige typer affald – for miljøets og afdelingens økonomis skyld skal du sortere dit affald, så det kommer i de rigtige containere.

På afdelingens hjemmeside kan man se, hvilke affaldsfraktioner man kan komme af med på vores egen containerplads.



I Hundens, Træets og Rævens kvarterer er der træbeholdere til grønt affald.

- Der er **kun** til grønt organisk affald. Dvs. grene, græs, blade og andre plantedele.
- Komposterbart pap og andet komposterbart er naturligvis også velkomment.
- Grønt – både rå og forarbejdet – køkkenaffald lægges i mad/bio-containeren i grønne plastposer.
- Containerne er **ikke** til jord, sten, plast, haveslanger, stegepander eller andet.

Husdyr:

Manglende overholdelse af de i tilladelsen givne regler for husdyrhold kan medføre tilbagekaldelse af tilladelsen.

Hunde og katte må holdes med boligorganisationens skriftlige tilladelse. Der må holdes maksimum to af disse husdyr i alt pr. lejemål. Hvis tilladelsen vedrører en kat, skal der opsættes kattehegn. Kattehegnet skal godkendes af ejendomskontoret, inden tilladelse til kattehold kan gives. Tegning til kattehegn kan fås på ejendomskontoret.





Efter tilladelse til husdyrhold er modtaget, skal følgende betingelser og ordensregler overholdes:

1. **Husdyr skal altid føres i kort snor på afdelingens areal.**
Den, der lufter husdyret, skal have kontrol over det. Vis hensyn til andre beboere. Løse husdyr må ikke færdes på afdelingens område. I givet fald vil kattefanger eller lignende blive kontaktet.
2. Dyret/dyrene må ikke være til ulempe for andre beboere eller for ejendommen.
3. Hvis tilladelsen vedrører en hund, skal denne til stadighed være lovpligtigt forsikret således, at ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden direkte eller indirekte måtte forvolde.
4. Alle katte skal øremærkes og/eller chipmærkes.
5. Skån vore legepladser, gangstier, forhaver og grønne anlæg. Husdyr må ikke luftes på legepladser, og ejeren er ansvarlig for, at dyrene ikke forurener bebyggelsens friarealer, grønne områder mm. Husdyr må ikke besørge på afdelingens område. Er uheldet ude, er husdyrejeren forpligtet til omgående at gøre rent efter husdyret. Hundeposer kan afhentes på ejendomskontoret.

Hvis ens hund får hvalpe/kat får killinger er det tilladt at have ungerne i op til 12 uger, hvor de kan tages fra moderen.

Disse hunde er ikke tilladt i Lundegården ifølge hundeloven

Afdelingen følger til enhver tid Hundeloven (Bekendtgørelse af lov om hunde), hvor de forbudte racer vil fremgå.

Forbuddet finder tillige anvendelse for krydsninger, hvori de nævnte hunde indgår.

Da disse hunde er forbudt i Danmark, er de naturligvis ikke tilladt i Lundegården. Hverken som egen hund eller som besøgende.

Hvor går grænsen mellem små og store husdyr i Lundegården?

I Lundegården er grænsen mellem store og små husdyr ca. 20 cm. fra top af isse til halerod. Dvs., at f.eks. haler og strittende hovedfjer ikke tæller med.

Store husdyr må holdes med boligorganisationens skriftlige tilladelse.

Da visse kæledyr pga. deres størrelse, kaldes store husdyr, er der lov-mæssigt særlige regler for dem. Hvis de ikke er nævnt i husordenen, er det ifølge loven forbudt at holde dem. Derfor nævnes de her, så de allerede nu er tilladte. Vi nævner ikke dyrene ved artsnavn, da der hele tiden kommer nye husdyr til. Men alle store husdyr – undtagen høns – er tilladte i Lundegården, hvis dansk lov tillader dyret.

Vi kan lave en liste over store husdyr, som er et bilag til husordenen. Hvis der kommer et nyt kæledyr, kan det blot skrives på dér. Hvis

Husordenen



artsnavnene skrives ind i husordenen, skal husordenen på dagsordenen på et afdelingsmøde, hvor dyret kan skrives ind. Først da er dyret lovligt.

Der må holdes op til seks store husdyr i alt pr. lejemål ud over hund/kat. Undtaget herfor er høns, som ikke må holdes.

Dyrene skal holdes i dertil indrettede bure. Hvis dyrene skal luftes i afdelingen, skal de holdes i kort snor eller på anden måde fastholdes (det er ikke let at have en slange i snor, men så kan man have den i en transportkasse eller lignende). Der skal gøres rent efter dyrene, hvis der skulle uheld.

Dyrene må ikke være til gene for andre og/eller ejendommen.

Hvis store dyr får unger, og husstanden når ud over det maksimale antal store husdyr, må ungerne beholdes, indtil de kan tages fra moderen – dog maksimalt 12 uger.

Disse dyr er forbudt

Det er ikke tilladt at holde dyr, som er giftige og/eller er forbudt ifølge dansk lov ("Bekendtgørelse om forbud mod hold af særlige dyr")

Små husdyr kan holdes uden tilladelse (hvis ikke de er nævnt i ovenstående bekendtgørelse):

Det gælder f.eks. akvariefisk, insekter, spindlere, små gnavere (dog ikke brun rotte og sort rotte (husrotte)), burfugle (undulater, kanarie-fugle, parakitter, beostære og lignende), krybdyr og padder.

Det forudsættes, at dyrene ikke er til gene for andre – hverken mht. lyd, lugt eller andet. Alle dyr skal holdes forsvarligt indespærret og i egen bolig og/eller have.

Affald fra husdyr:

Affald fra husdyrhold er ikke omfattet af affaldsordninger og skal derfor bortskaffes via containerpladsen/den kommunale genbrugsplads.

Husdyr i pleje:

Det er tilladt at have husdyr i pleje i op til tre uger uden forudgående aftale med ejendomskontoret. Husdyret skal holdes ifølge ovenstående regler.

Ved pleje i mere end tre uger skal dyret/dyrene registreres på ejendomskontoret. Man må maksimalt have husdyr i pleje i seks måneder. Ved pleje af hund eller kat må man maksimalt have to dyr i pleje. Hvis man selv har hund eller kat, kan man i plejeperioden have op til fire hunde og katte i alt.

Legepladser og husdyr:

Ingen husdyr på legepladserne (heller ikke faldunderlaget). Legepladserne er lavet til børnene.



~~I din bolig gælder følgende regler:~~

Flyttet til Generelt

~~Udenfor din bolig gælder følgende regler:~~

Flyttet til generelt

Motorkøretøjer:

Det er kun tilladt for personbiler og motorcykler til privat brug og på hvide eller papegøjeplade samt beboeres handikappbiler at parkere på afdelingens parkeringspladser.

Parkering på **alle** veje er forbudt.

~~Det er ikke tilladt personbiler og motorcykler at parkere andre steder end på parkeringspladserne.~~

Uindregistrerede ~~biler~~ køretøjer må ikke parkeres på ejendommens område med mindre speciel tilladelse er givet. Tilladelsen kan gives i op til 14 dage. Den gives af ejendomskontoret og skal ligge i forruden, så den kan ses udefra.

Ingen andre køretøjer må parkeres på afdelingens område. Det er bl.a.

- Køretøjer med CVR-nummer.
- Varevogne/kassebiler på gule plader.
- Køretøjer til erhvervsmæssig personbefordring (f.eks. busser, taxaer, sygetransport, handikapkørsel).
- Køretøjer som tydeligt ikke er personbiler.
- ~~Moter~~Køretøjer, som alene pga. deres størrelse er til gene for beboerne, ~~bør ikke må ikke parkeres på ejendommens område.~~ Det er bl.a. køretøjer, der er længere end 4,5 m. og/eller højere end 1,8 m. og/eller bredere end 1,8 m. ekskl. sidespejle.

Campingvogne, trailere o.lign. må ikke henstilles i boligområdet. Campingvogne må dog parkeres i op til 48 timer. Der må ikke overnattes i vognene.

Via ejendomskontoret kan man få plads til **ens egen** trailer på pladsen overfor Voldens kvarter 1-3.

Af hensyn til børn og andres sikkerhed skal der køres med forsigtighed på veje og p-pladser.

Husordenen



Hastighedsbegrænsningen på maksimum 30 km/t **skal** overholdes.

Ved overtrædelse af ordensreglerne

Ved overtrædelse af ordensreglerne kan den yderste konsekvens være opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

Hvis jeg føler mig generet...

Føler man sig generet af sine medbeboere, henstilles det – af hensyn til det gode klima beboerne imellem – at man henvender sig personligt til vedkommende og forsøger at komme overens i mindelighed, inden man retter **skriftlig** henvendelse til **afdelingsbestyrelse og/eller** administration.

Ved en eventuel behandling i beboerklagenævnet eller boligretten er det en fordel, hvis man er flere, der skriver underskriver og sender en klage.

På ejendomskontoret samt afdelingens og KABs hjemmeside kan man afhente et standardklagebrev.

~~Afdelingsbestyrelsen har påtalepligt overfor overtrædelser af ordensreglerne, råderetten, installationsretten og vedligeholdelsesreglementet.~~

~~Afdelingsbestyrelsen kan skrive 1. påtale til beboeren. Hvis denne påtale ikke efterkommes, overdrages sagen til administrationen.~~

Særlig orientering

Ingen må fremleje sin bolig uden særlig tilladelse fra boligorganisationen. Sker dette, vil det blive betragtet som kontraktbrud, der hjemler ret til ophævelse af lejemålet. Henvendelse om fremleje sker til KABs udlejningsafdeling, da der skal skrives en særlig kontrakt.

Sørg for, at dine gæster overholder denne husorden.

Som det fremgår af det, du netop har læst, vil du i mange tilfælde kunne hente råd og vejledning på ejendomskontoret.

Du er naturligvis også velkommen til at kontakte administrationen, hvis der skulle opstå problemer, som ejendomskontoret ikke kan hjælpe dig med.



Husorden



Skån de grønne områder. Alle vil gerne bo i et pænt kvarter, og hvis beboerne – børn som voksne – til dagligt gør deres til at passe på beplantningen og de kollektive anlæg, kan vi fortsat bo i en pæn bebyggelse.