

**Ballerup Ejendomsselskab**

**4714 - Egestrædet**

Revideret og godkendt på ordinært afdelingsmødet den 25. februar 2016

# Husorden

Administration:

KAB

Vester Voldgade 17, 1552 København V

E-mail: [kab@kab-bolig.dk](mailto:kab@kab-bolig.dk) - Hjemmeside: [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)

Husorden

Side 1 af 8

## **Ballerup Ejendomsselskab**

### **4714 - Egestrædet**

Revideret og godkendt på ordinært afdelingsmødet den 25. februar 2016

#### **Generelt**

En boligafdeling med mange beboere kan sammenlignes med et miniatyresamfund. Man bliver mere eller mindre afhængige af hinanden og man er fælles om mange ting. Derfor er det naturligt, at der opstilles visse regler for at skabe et godt klima i bebyggelsen. Vi beder dig huske, at disse regler er fastsat for at beskytte dig, dine naboer og bebyggelsen.

Det skaber tryk og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af, at tage hensyn til hinanden. Reglerne er samtidig et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne nede.

Husk at I selv, gennem huslejen, skal betale istandsættelsen også af det som ødelægges.

Føler du dig generet af dine medbeboere, bedes du, af hensyn til bevarelse af det gode klima beboerne imellem, henvende dig personligt til vedkommende, inden du retter henvendelse til ejendomskontoret eller til afdelingsbestyrelsen.

#### **Affald**

Af hygiejniske grunde skal alt affald være pakket ind i affaldspose. Poserne skal være lukkede, inden de smides i affaldscontainerne. Husk venligst at lukke containerne for at undgå dårlig lugt. Ituslået glas, porcelæn og skarpe/spidse genstande skal pakkes forsvarligt ind, således de ikke er til fare for renovationsfolkene. Glas og flasker ikke må kastes i affaldscontainerne, men skal i glascontainerne som er placeret ved Agerskrænten 44 og Egebjerg Bygade 98.

Aviser og reklamer skal i papircontaineren, som er placeret ved Agerskrænten 44 og Egebjerg Bygade 98. Pap og andet småt brændbart affald med dimensioner under 1 m. på hver led skal i den store grønne container, som er placeret på p-pladsen ved Agerskrænten 44.

Hvis du har større ting (papkasser, møbler eller lignede), som skal køres væk, skal du aftale afhentning med ejendomsmesteren. Sådanne ting må ikke henstilles i affaldsrummet eller nogen andre steder.

#### **Altaner**

Altaner skal holdes ryddelige, således at papir, plastposer og lignende ikke virker skæmmende og således, at tilstopning af afløb ikke forårsager vand- eller frostskeer. Det er kun tilladt at etablere altanafskærmning efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen. Læskærme til altaner må ikke være over 90 cm høje og skal være forsvarligt fastgjort og udført i moderate farver.

Det er vigtigt at sørge for, at duer ikke slår sig ned på altaner. Derfor frarådes det at lægge brød til fuglene.

Det er tilladt at anbringe altankasser.

#### **Antenner**

Tilslutning til fællesantenneanlægget må kun foretages med originalkabler og originale stik. Se eventuelt også under "Paraboler".

## **Ballerup Ejendomsselskab** **4714 - Egestrædet**

Revideret og godkendt på ordinært afdelingsmødet den 25. februar 2016

### **Bad og toilet**

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende må aldrig kastes i toiletkummen. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværligt og bekosteligt. Eventuelle utætheder i installationerne skal straks meldes til ejendomskontoret.

Der bør undlades at bore huller i fliserne, da ødelagte fliser - ved fraflytning - vil blive udskiftet for fraflytters regning. Skal der bores, bør dette ske i fugerne, og hullerne bør forsegles med silikone, inden skrueerne skrues i.

Vægbeklædningen tåler afvaskning med almindelige rengøringsmidler.

Gulvet er belagt med klinker. Rengøring sker lettest med almindeligt sæbevand - ikke sulfo. I hjørnerne er fugen udført, som blød fuge. Såfremt der konstateres fugeslip skal ejendomsmesteren underrettes straks.

Brune skjolder og kalkdannelser på wc-kumme og håndvask fjernes med kalkfjerner, som kan købes hos farvehandlere og materialister. Anvend aldrig syre, skurepulver eller slibende rengøringsmidler. På håndvaskens blandingsbatteri er påskruet et filter - en såkaldt perlator - der opfanger urenheder fra vandledninger. Perlatoren kan skrues af med fingrene og skal af og til aftages og renses. Eventuelle kalkrester fjernes ved at lægge perlatoren i en kop med eddike eller 32 % eddikesyre. Armaturet er et såkaldt sparearmatur, der giver fuld vandmængde, når knappen på grebet påvirkes. Blandingsbatteriet er med keramiske skriver.

### **Barnevogne, cykler, indkøbsvogn m.m.**

På grund af brandfare og for at sikre fri passage må barnevogne, cykler, indkøbsvogne m.m. ikke henstilles i opgangen. Disse skal i stedet henstilles på de pladser eller i de rum, der er indrettet til det.

### **Dørskilte**

For at skåne dørene må navneskilte kun opsættes i den udførelse som ejendomskontoret har godkendt. Reklamer, malerier m.m. må ikke opsættes på døre, vægge eller andre steder uden for din lejlighed. Ændringer i dette kan kun ske efter skriftelig tilladelse fra ejendomskontoret.

### **Emhætter**

Over komfuret er monteret en emhætte, der er tilsluttet et centralt udsugningsanlæg. Emhætten tændes og slukkes ved at trykke på knappen på panelet. I emhætten er et filter, som med jævne mellemrum skal tages ud og rengøres.

### **Forsikring**

Før du tegner en glasforsikring eller andre lignende forsikringer, bør du spørge boligorganisationen/ejendomskontoret, om der er tegnet en kollektiv forsikring, eller om du på anden måde er dækket ind. Almindeligvis dækker ejendomsforsikringen brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud, men ikke lejerens normale indbo. Heller ikke vandskade på indbo, som følge af rør- eller radiatorsprængninger. Det er derfor meget vigtigt at have en husstands- eller familieforsikring.

## **Ballerup Ejendomsselskab** **4714 - Egestrædet**

Revideret og godkendt på ordinært afdelingsmødet den 25. februar 2016

Bemærk:

I de senere år har man eksempler på, at agenter henvender sig til beboerne og påstår, at det sker efter aftale med eller på anbefaling af boligorganisationen. Det er nok ikke rigtigt. Hvis boligorganisationen undtagelsesvis skulle træffe en sådan aftale, vil du altid forud få skriftlig besked om det.

### **Forurening**

Forurening af inden- og udendørs fællesarealer medfører pligt for pågældende beboer til omgående at rydde op efter sig. Der må hverken i lejlighed, kælderrum eller lignende steder opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, støj, brandfare m.v. er til gene eller fare for afdelingen og dens beboere.

### **Fravær i længere tid**

Hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid, kan det være praktisk at underrette ejendomskontoret (og/eller naboen) om det. Undgå så vidt muligt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyre. Ejendomskontoret har dog ikke pligt til at holde boligen under opsyn.

### **Fremleje**

Ingen må fremleje sin lejlighed uden særlig tilladelse. Sker dette, vil det blive betragtet som kontraktbrud, der hjemler ret til ophævelse af lejemålet. Henvendelse om fremleje sker til KAB's udlejningsråde, da der skal skrives en særlig kontrakt.

### **Fyrværkeri**

Fyrværkeri må ikke afbrændes i eller fra bygningerne.

### **Grønne anlæg**

Alle vil gerne bo i et pænt kvarter, og hvis beboerne til daglig vil gøre deres til at værne om beplantninger og de kollektive anlæg, kan man fortsat have en pæn bebyggelse.

### **Haver**

Hækken som danner skel skal holdes fri for græs og ukrudt og må ikke være højere end 1,60 meter og maksimum 1,60 meter ud mod fælles græsareal. Beboeren skal selv vedligeholde og klippe hækken indvendig, udvendig og på toppen.

Græsset skal klippes/slås efter behov. Græsset klippes/slås også udvendig i en maskinbredde på ca. 60 cm fra hækken. Dog skal beboere på Agerskrænten 44 og 46 klippe/slå græsset helt ud til skråningen.

Haven skal fremstå ryddelig.

Haverne er født med bøgehæk og det er ikke tilladt at opsætte plankeværk eller hegn af nogen art. Der kan dog opsættes et trådhegn (dyrehegn) på maks. 1 meter i højden, tæt på selv hækken. Dette kræves ikke reetableret ved eventuel fraflytning.

Hvis haven misligholdes i forhold til ovennævnte, vil beboeren blive kontaktet af ejendomskontoret med påbud om at få bragt haven i orden. Såfremt beboeren efter gentagne opfordringer ikke følger påbuddet, sanktioneres dette enten ved en husordenssag eller ved at arbejdet bliver udført af et eksternt gartnerfirma, for beboerens regning - eller ved kombination af disse to muligheder.

Administration:

KAB

Vester Voldgade 17, 1552 København V

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Husorden

Side 4 af 8

## **Ballerup Ejendomsselskab**

### **4714 - Egestrædet**

Revideret og godkendt på ordinært afdelingsmødet den 25. februar 2016

Uanset hvilken metode der vælges, kan sagen risikere at ende i Boligretten, hvis beboeren ikke retter sig efter påbuddet, ikke giver adgang til det lejede og/eller ikke betaler for det udførte arbejde.

### **Havegrill**

Ved brug havegrill på udearealerne og på altanerne skal det foregå på en sådan måde, at det at nødvendige hensyn til de øvrige beboere tilgodeses.

### **Hjemmeside**

Foreningen har en hjemmeside: [www.egestraedet.dk](http://www.egestraedet.dk). Her kan du finde aktuel information om, hvad der sker i afdelingen.

### **Husdyr**

Ved indflytningen er du blevet gjort bekendt med de regler, som gældende for husdyrhold. Disse regler vil senere kunne ændres ved en afstemning blandt beboerne.

Selvom 1 husdyr pr. lejemål (1 hund eller 1 kat) er tilladt, kræves der skriftlig tilladelse i form af en blanket med de nærmere betingelser. Kamphunde er ikke tilladt i afdelingen. Det er afdelingsbestyrelsen der udvælger de racer som kendetegner kamphunde.

Blanketten om dyretilladelse betragtes som et tillæg til lejekontrakten og kan fås ved henvendelse til ejendomsmesteren. Blanketten sendes herefter i udfyldt stand til ejendomsmesteren, hvorfra du senere får tilsendt svar på din ansøgning.

Løse hunde og katte må ikke færdes på afdelingens område. I givet fald vil politiet blive kontaktet og dyret indfanget.

### **Hærværk**

Bliver der observeret graffiti eller andet hærværk, skal det meldes til ejendomsmesteren. Ved ødelæggelse eller hærværk vil der blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen.

### **Indeklima**

Luft ordentligt ud for at undgå fugtskader. Badning, madlavning, vask m.m. giver store mængder fugtig luft. Lejligheden ventilerer ikke sig selv, men er tæt og velisoleret.

Der opstår færrest fugtproblemer, hvis alle rum holdes nogenlunde ens opvarmet ved 20 grader, og der dagligt luftes ud 2-3 gange i 10-15 minutter. Luk ikke helt for varmen i rum, der ikke benyttes.

Anbring ikke skabe eller større møbler helt op mod en ydervæg. Luften skal kunne cirkulere bagom, ellers kan der komme fugtskader på væggen.

### **Køkken**

Køkkenelementerne, der er af fabrikatet Myrasjö, har laminerede låger og hvide laminatsider. Disse rengøres med almindelige rengøringsmidler. Bordpladen er lamineret og tåler ikke meget varme genstande. Vand på bordpladen langs vasken og blandingsbatteriet, bør optørres straks, så det ikke siver ned i bordpladen, hvor denne er gennemskåret.

## **Ballerup Ejendomsselskab**

### **4714 - Egestrædet**

Revideret og godkendt på ordinært afdelingsmødet den 25. februar 2016

Køkkenvasken er af rustfrit stål. Den rengøres med vand tilsat vaskepulver eller flydende rengøringsmiddel. Pletter fjernes med skurepulver, skureklud eller specielt stålpudsepulver. På blandingsbatteriet er der på vingtuden en perlator.

Der er opsat stikkontakter 220 V + jord for tilslutning af mindre elektriske brugsgenstande, som kræver ekstra beskyttelse.

Der skal ansøges om tilladelse til opvaskemaskine.

### **Kælderrum m.v.**

Disse rum er som regel indrettet til sikringsrum, som kræves jævnfør lov, i givet fald kan boligselskabet kræve rummet ryddet med kort varsel. Rummene skal, selvom de ikke benyttes, være aflåsedede.

I kældergangene må ikke henstilles kasserede, defekte cykler og lignende. På grund af brandfare må knallerter ikke være i kælderen. Kun barnevogne og cykler der bruges dagligt må henstilles i kælderen.

### **Komfurer og lignende**

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør du sætte dig ind i brugsanvisningen. Spørg på ejendomskontoret, hvis du er i tvivl.

Normal vedligeholdelse varetages af afdelingen. Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt straks ejendomskontoret. Misbrug eller fejlagtig brug hæfter beboeren selv for.

### **Leg og boldspil**

Lad ikke børnene lege eller opholde sig på trapper, i kældre, ved gadedøre og andre steder, hvor det kan være til fare for dem selv eller til væsentlig gene for de øvrige beboere.

Leg med bue og pil, luftbøsser eller lignende er meget farligt og må ikke finde sted på afdelingens område.

Det er ikke tilladt at tegne eller male på afdelingens stål/aluminium, træ- og murværk eller på anden måde beskadige afdelingen eller dens haveanlæg.

Det er ikke tilladt at sparke med bold mod husfacaderne.

### **Maskiner**

Maskiner, der støjer, skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen, så naboerne ikke generes. Ved større arbejder, underret dine naboer i god tid før arbejdets start.

### **Musik**

Benyttelse af radio, fjernsyn, musikinstrumenter m. m. skal ske under hensyntagen til naboerne. I sene aftentimer bør der vises særligt hensyn ved at dæmpe ned, således at øvrige beboeres ønske om nattero respekteres.

I særlige tilfælde bør man sikre sig, at naboerne er indforstået med støj efter kl. 23.00. Eventuelt i form af en meddelelse i opgangen om, at man holder en fest, som godt kan trække lidt ud.

## **Ballerup Ejendomsselskab**

4714 - Egestrædet

Revideret og godkendt på ordinært afdelingsmødet den 25. februar 2016

### **Opgangen**

Beboerne skal selv sørge for rengøring af måtter. Fodtøj og lignende må ikke henstilles på trappen.

### **Paraboler**

Beboerne må kun opsætte udvendige antenner og paraboler efter forudgående skriftlig tilladelse fra KAB.

Regler for opsættelse af antenner og paraboler findes i afdelingens råderetskatalog under afsnittet "Installation retten".

### **Parkering**

Der henstilles til at parkering af personbiler finder sted på de etablerede parkeringspladser. Motorcykler kan parkeres på flisearealet på parkeringspladsen ved Egebjerg Bygade 98.

Last- og campingvogne samt uindregistrerede motorkøretøjer må ikke parkeres i boligområdet.

Det er endvidere ikke tilladt at parkere på græsarealerne. Af- og pålæsning er tilladt udfor Agerstrædet 1, 2, 3 og 4. Af hensyn til børnenes sikkerhed anmoder vi beboerne om at køre forsigtigt på vejene i boligområdet.

### **Rygning**

Efter folketingets vedtagelse af Rygeloven, august 2007, vil det ikke være lovligt, at ryge på ejendommens indendørs fællesarealer, trappeopgange, kældere, fælleshuset (Glashuset). Det er ligeledes ikke tilladt at ryge i boligen, hvis man har besøg af en af ejendommens servicemedarbejdere i embedsmedførelse. Der skal opfordres til, at beboere gør deres gæster opmærksom på dette.

### **Råderet**

Der findes et særligt råderetskatalog for din afdeling, som beskriver, hvilke særlige ting du må lave i og udenfor din bolig.

### **Skadedyr**

Fodring af fugle eller andre dyr er ikke tilladt af hensyn til rottefaren. Hvis man ser en rotte, skal det straks meddeles ejendomskontoret.

### **Udluftning**

For at undgå fugtdannelser og deraf følgende ødelæggelser af træværk, tapet og maling bør effektiv udluftning finde sted flere gange dagligt i lejlighederne.

### **Vandforbrug**

Utætte vandhaner eller cisterner medfører et stort og fordyrende merforbrug af vand og skal omgående anmeldes til ejendomsmesteren, som så vil sørge for den fornødne reparation.

Husk at alt reparationsarbejde skal gå gennem ejendomsmesteren. Alle skader skal anmeldes til og synes af ejendomsmesteren. Hvis det ikke har fundet sted, betaler lejeren selv udgifterne.

## **Ballerup Ejendomsselskab**

### **4714 - Egestrædet**

Revideret og godkendt på ordinært afdelingsmødet den 25. februar 2016

#### **Vask og tørring**

Ejendommen er ikke udstyret med et fælles vaskeri, men der er mulighed at benytte fællesvaskeriet i Egebjergvang. Tal eventuelt med ejendomskontoret herom.

Egen vaskemaskine og/eller tørretumbler, må benyttes under hensyntagen til de øvrige beboere.

Tilslutning af vand og afløb skal udføres af autoriserede firmaer.

Tæpper, måtter og lignende må ikke bankes eller rystes fra altanerne, vinduerne eller på trapperne.

#### **Vinduer og døre**

Døre, der er forsynet med smæklås eller dørpumpe, skal være lukkede og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende.

Beboerne skal selv sørge for, at vinduer i lejligheden er forsynede med hele ruder.

#### **Vi hjælper jer gerne**

Som det fremgår af det, du netop har læst, vil du i mange tilfælde kunne hente råd og vejledning hos ejendomskontoret. Du er også velkommen til at henvende dig til afdelingsbestyrelsen eller til KAB, hvis der skulle opstå problemer, som ejendomskontoret ikke kan hjælpe dig med.

Ejendomskontoret vil påtale, hvis du eller dine børn kommer til at overtræde reglerne. Tag dem det ikke ilde op, det er en del af deres arbejde.