

# Husorden for Lindehuset

Husordenen for Lindehuset indeholder en række regler, som alle beboere i Lindehuset er forpligtet til at overholde, samt disses gæster m.v.

Nedenstående giver et overblik over centrale punkter i husordenen, men kan ikke erstatte den fulde gennemgang af husordenen og udvisning af sund fornuft og gensidig respekt i dagligdagen.

## Resumé af husorden for Lindehuset

- **Ansvar** - den enkelte beboer skal efterleve husordenen og er ansvarlig for skader eller udgifter, som vedkommende selv eller dennes gæster måtte anrette i ejendommen og på fællesarealer.
- **Affald** - affald sorteres og bortskaffes i molokker beliggende på Guldblommevej foran ejendommen. Der må ikke stilles affald i kælderen, på trapper eller på udendørsarealerne af hensyn til skadedyr og fremkommelighed for brandvæsnet.
- **Cykler** - skal *til enhver tid* parkeres i de hertil indrettede cykelstativer på terræn og i kælder.
- **Opgange** - der må ikke stilles cykler, dæk, barnevogne, rollatorer eller andre ting i opgangene.
- **Rygning** - rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer, herunder i opgange, i elevatorer, i væksthus og i kælderen, og er kun tilladt på udendørs fællesarealer, såfremt man ikke smider skodder på jorden og ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere.
- **Husdyr** - det er som udgangspunkt ikke tilladt at holde kæle- eller husdyr i ejendommen. Det gælder alle former for dyr, herunder f.eks. gnavere i bur, akvariefisk, stuefugle, katte og hunde. Såfremt en beboer har fået dispensation til at holde et husdyr, omfatter en sådan dispensation kun mindre husdyr, og kun såfremt de er vant til at omgås mennesker og vant til at bo i lejlighed. Det er den enkelte husdyr ejers ansvar at der vises respekt for bede og grønne flader og omgående at fjerne efterladenskaber fra dyr på fællesarealerne. Udendørs skal hunde holdes i snor til alle tider. Der skal indhentes tilladelse til husdyrhold hos administrator jf. lejekontraktens bestemmelser.
- **Støj** - alle skal udvise hensyn og undgå støjende adfærd. Brug af støjende værktøj må kun finde sted i tidsrummet mellem kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdage og i tidsrummet mellem kl. 10.00 og kl. 18.00 i weekender og på helligdage. Vis gensidig respekt og orienter dine naboer forud for støjende arbejde.
- **Musik** - alle skal udvise hensyn. Beboere må ikke generes af høj musik efter kl. 20.00 søndag til torsdag og efter kl. 24.00 fredag og lørdag. Alle døre og vinduer **skal holdes lukkede, når der høres høj musik**. Afspilning af lyd fra mobiltelefoner, tablet, højttalere og lignende lydgivende enheder **er ikke tilladt** i gården og på terrasser og altaner - ved brug af høretelefoner skal du tage hensyn til øvrige beboere gennem anvendelse af normal lydstyrke.
- **Kørsel** - man skal køre efter forholdene, dog max. 15 km/t. på området omkring ejendommen. Det påligger beboerne også at informere gæster herom.
- **Parkering** - der er parkeringsmuligheder på terræn omkring ejendommen og i p-huset beliggende ved ejendommen. Der må kun parkeres i de dertil indrettede p-båse.
- **Nagelfaste installationer** - det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs installationer, herunder antenner, fast hegn, markiser, paraboler, pressendinger, udendørs lamper og lignende.
- **Trappeopgangene** - trappeopgangene skal holdes rene og ryddelige. Navneskilt og ændringer heraf bestilles hos ejendommens vicevært.
- **Nøgler** - der føres protokol med antallet af nøgler. Ekstra nøgler kan bestilles hos ØENS Ejendomsadministration (se i din online beboermappe).
- **Fællesarealer** - alle beboere er ansvarlige for fællesarealerne, og at vise hensyn til øvrige beboere.

# Husorden for Lindehuset

Indhold	
Administrator .....	4
Drift og vedligehold .....	4
Ansvar .....	4
Affald .....	4
Storskrald.....	4
Problemaffald .....	5
Altaner og terrasser.....	5
Afløb .....	5
Cykler, barnevogne og lign. ....	5
Døre og dørtelefoner.....	6
Elevatorene .....	6
Ferie .....	6
Fodring af dyr .....	6
Forsikringer - bygnings- og løsøreforsikring .....	6
Fællesarealer, udearealer og terrasser m.v.....	6
Husdyrhold .....	6
Hybridnet, antenner og paraboler .....	7
Installationer - el, varme, vvs .....	7
Konstruktionsændringer.....	7
Montering af udendørs, nagelfaste installationer.....	7
Musik .....	7
Støj.....	7
Navneskilte .....	8
Nøgler .....	8
Parkering/p-huse .....	8
Reklamer i postkasserne.....	8
Renholdelse af fællesarealer, udearealer og terrasser m.v. ....	8
Snerydning.....	8
Trappeopgang.....	8
Fremleje af lejligheder/Airbnb .....	8
Vand- og brandskade.....	9
Varme i fællesarealer .....	9
Vasketøj .....	9
Indeklima .....	9

**Husorden for Lindehuset**

# Husorden for Lindehuset

## INDLEDNING OG VELKOMMEN TIL LINDEHUSET

Velkommen til Lindehuset. Vi håber, at I bliver glade for at bo her og vil bidrage til, at ejendommen er et rart og trygt sted at bo for alle.

Nøgleordene er:

- Vis hensyn og efterlev denne husorden.
- Vær tolerant og hjælpsom.
- Deltag aktivt i fællesskabet.

Gensidigt hensyn vil komme alle til gode. Med denne husorden har vi bestræbt os på at give svar på de mest almindelige spørgsmål vedrørende praktiske forhold og regler gældende for ejendommen.

Husordenen skal følges af alle beboere og gæster i ejendommen, men skal også ses som en vejledning, hvis der måtte opstå tvivlsspørgsmål eller emner som ønskes afklaret.

## ADMINISTRATOR

ØENS Ejendomsadministration A/S er administrator for Lindehuset. Kontaktpersoner er Jesper Blokkebak Jensen, der kan kontaktes på [lejer@oadv.dk](mailto:lejer@oadv.dk) eller på telefon 32 46 46 46. Nyttig information om ejendommen finder du i din elektroniske beboermappe på [info.lindehuset-ballerup.dk](http://info.lindehuset-ballerup.dk).

## DRIFT OG VEDLIGEHOLD

Vicevært - HP Ejendomsadministration ApS, forestår drift og vedligeholdelse af indendørs og udendørs fællesarealer, herunder fælles tagterrasse, fællesanlæg og andre opgaver af fælles interesse.

Vedligeholdelse og drift af arealerne rundt om blokken varetages af viceværten.

I forhold til den indvendige vedligeholdelse af beboelseslejlighederne, henvises til din lejekontrakt og din online beboermappe.

## ANSVAR

Den enkelte beboer skal efterkomme et eventuelt påbud fra udlejer og er erstatningspligtig for de skader eller udgifter, som vedkommende selv, lejlighedens beboere eller gæster måtte anrette på bygningerne eller på ejendommens fællesarealer, herunder væksthuse.

## AFFALD

Affald skal sorteres i molokker på Guldblommevej foran ejendommen, der indeholder alle fraktioner af affald, herunder indkast til almindeligt husholdningsaffald. Affaldet skal emballeres i 20 liters poser og skal kunne "falde igennem" indkast problemfrit.

Der må kun anvendes skraldeposer (15-20 l. - ikke indkøbsposer), som kan lukkes/bindes forsvarligt i toppen, således at man undgår, at der sætter sig affald på molokkerenes sider, som kan medføre lugtgener. Sørg for, at poser med f.eks. kattegrus lukkes ekstra godt. Henstil ikke affald i opgang og på terræn af hensyn til brandfare, fremkommelighed, lugtgener og risiko for at tiltrække rotter og andre skadedyr.

Til dagrenovation hører naturligt forekommende affald fra husholdninger. Skarpe og stikkende genstande skal emballeres forsvarligt, og affaldet skal komprimeres.

Aviser og reklamer, papkasser, glas og flasker, plast, metal, batterier og bioaffald skal afleveres i molokker.

## STORSKRALD

**Det er op til dig som lejer selv at stå for bortskaffelsen af storskrald.** Der må ikke stilles storskrald i kælderrum, opgange eller andre steder af hensyn til brandfare og fremkommelighed. Henstillet affald vil blive bortskaffet for lejernes egen regning.

## Husorden for Lindehuset

### PROBLEMAFFALD

Olie og kemikalieaffald og affald, som kan indeholde en fare for miljø og personer, batterier mv., afleveres på lokal genbrugsstation.

Ved håndtering af affald skal Ballerup Kommunes anvisninger følges.

### ALTANER OG TERRASSER

Altaner og terrasser skal holdes rene og ryddelige. Brug dem ikke til opmagasinering eller pulterkammer. Det er således ikke tilladt at have andet end havemøbler stående på altanen. Skabe, køleskabe og lign. er ikke tilladt. Det er desuden ikke tilladt at anvende altanerne til husdyrhold, herunder fugle i bure.

Altaner, som ligger tæt på hinanden, må adskilles med beplantning eller lignende naturlige materialer.

For lejere med terrasse gælder at det er tilladt at indhegne terrasserne med trådhegn i 1 meters højde – placeret indenfor det levende hegn. Dog så det ikke er synligt. Lejeren skal forinden opsætning af trådhegn skriftligt ansøge udlejer herom.

Lejeren skal selv forestå vedligeholdelse af det levende hegn/hækken, både på udvendig og indvendig side, hvis terrassen er beliggende i gården. Udlejer forbeholder sig retten til at lade hegnet/ hækken vedligeholde for lejerens regning, såfremt lejeren ikke forestår den nødvendige vedligeholdelse. Udlejer kan endvidere kræve reetablering af hegn/hæk ved lejerens fraflytning. Ligger terrassen i kant-zonen mod gaden påhviler det alene lejeren at vedligeholde den indvendige side af hegnet/hækken, mens den udvendige side passes af Udlejer. Alger og lignende på fliser skal afrensnes mekanisk eller med godkendte kemikalier til formålet.

Opsætning af markiser er ikke tilladt, ligesom det ej heller er tilladt at opsætte nogen former for afskærmning på altanværnene.

Altankasser eller andet udstyr må ikke sættes på værnets yderside. Den lodrette flugt af værnets yderside skal holdes fri.

Har man blomsterkasser eller urtepotter, der skal vandes, så sørg for, at overskydende vand ikke løber ned til underliggende beboere. Det samme gør sig gældende, ved vinduespolering/-vask.

Grillning med trækuls- og gas-grill er ikke tilladt. Der må alene anvendes el-grill under forudsætning af, at man tager hensyn til de øvrige beboere.

### AFLØB

Afløb i lejlighederne skal løbende rengøres, så oversvømmelser undgås. Der må ikke smides bleer, bind, affald og lign. i vasken og toiletet, som kan tilstoppe afløb og faldstammer. Lejer skal jævnligt selv rense afløbet frem til faldstammen med kogende vand eller godkendte afløbsrensprodukter.

### CYKLER, BARNEVOGNE OG LIGN.

Det er udelukkende tilladt at parkere sin cykel i ejendommens cykel-kælder eller i cykelstativer på terræn. Uretmæssig henstilling af cykler kan medføre fjernelse.

Skiltning om cykelparkering forbudt skal respekteres af lejerne og deres gæster, idet ukorrekt parkerede cykler fjernes. Cykler, knallerter, scootere, barnevogne og motorcykler må ikke låses fast til bygningsdele, lygtepæle eller træer. Uretmæssig henstilling af cykler og gæstecykler kan medføre fjernelse.

## Husorden for Lindehuset

### DØRE OG DØRTELEFONER

Alle skal medvirke til at sikre at holde alle yderdøre lukkede og låste samt udvise omtanke, når ukendte beder om adgang til trappeopgange gennem hoveddørene. Det er ikke tilladt at blokere låsepåsen i dørene - dette gælder både yderdøre samt kælderdøre med låse.

Ejendommen benytter systemnøgler, hvilket betyder at der ved bortkomne nøgler kan være behov for at udskifte flere låsecylindere.

### ELEVATORERNE

Sørg for, at der ikke efterlades affald i elevatorkabinen. Undgå at spærre dørene. Opstår der tekniske problemer med elevatorerne, informer da venligst viceværten, som vil henvende sig til elevatorservice. Opstår der en situation, hvor det er nødvendigt at anmode om hjælp hos Kone Vagtcentral, så opgiv venligst navn og adresse.

Det er dit ansvar som bruger af ejendommen at gøre viceværten opmærksom på skader m.v. på elevatoren.

### FERIE

Hvis man er bortrejst i kortere eller længere perioder, skal man sørge for, at postkassen ikke bliver overfyldt. Få en nabo eller andre til at tømme postkassen og se efter lejligheden.

### FODRING AF DYR

På grund af faren for at tiltrække rotter og andre skadedyr er det forbudt at fodre dyr ved at udlægge foder på fællesarealer, altaner og terrasser.

### FORSIKRINGER - BYGNINGS- OG LØSØREFORSIKRING

Udlejer har tegnet lovpligtig brand- og bygningsforsikring. Det understreges, at det er den enkelte lejers eget ansvar at tegne øvrige forsikringer, som man måtte finde nødvendige, herunder indboforsikring, glas- og kummeforsikring, familieansvarsforsikring, fritidsulykkesforsikring eller anden husstandsforsikring.

Hvis der opstår en skade, som man formoder dækkes af ejendommens forsikring, skal man kontakte administrator hurtigst muligt. Hav fotodokumentation og kvittering for køb klar.

Hvis man undlader at anmelde skaden til forsikringen hurtigst muligt efter dens opståen, risikeres det, at forsikringen ikke dækker. Hvis man er i tvivl om, hvorvidt en skade dækkes af ejendommens forsikring, bør man kontakte administrator, som kan undersøge det nærmere. Se også omtalen i afsnittet om vand- og brandskade.

### FÆLLESAREALER, UDEAREALER OG TERRASSER M.V.

Fællesarealerne er alles ansvar. Det er derfor alles ansvar at vise hensyn til beplantning og hække samt respektere de private terrasser.

Alle lejere er forpligtet til at medvirke til, at alle fællesarealer holdes pæne og rene. Rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer, herunder i opgange, i elevatorer, på ejendommens fælles terrasser, i væksthus og i kælderen, og er kun tilladt på udendørs fællesarealer, såfremt man ikke smider skodder på jorden og ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere. Rygning er ikke tilladt nærmere end 5 meter fra døre, vinduer og altaner.

Strøm- /vandstik i fællesarealer er udelukkende til brug for servicering af ejendommen, og det er forbudt at bruge strømstik til opladning af private genstande. Misbrug vil blive retsforfulgt.

### HUSDYRHOLD

Såfremt man som beboer har fået dispensation til at holde et husdyr (hund, kat eller andre almindelige, mindre husdyr) sker det under forudsætning af, at dyrene er vant til at bo i lejlighed og kan omgås

## Husorden for Lindehuset

mennesker. Der accepteres ingen gener fra husdyr. Hunde skal holdes i snor på fællesarealerne. Det er den enkelte husdyrsejers ansvar og pligt altid at fjerne dyrets efterladenskaber. Husdyr må ikke besørge i gården af hensyn til plantede afgrøder, børneleg på græsplænen m.m.

Dispensation til husdyrhold skal indhentes hos administrator. Såfremt reglerne for husdyrhold ikke overholdes, kan tilladelsen til husdyrhold inddrages med 3 måneders varsel. I særligt grove tilfælde tilbagekaldes dispensationen med øjeblikkeligt varsel.

### HYBRIDNET, ANTENNER OG PARABOLER

Der må ikke opsættes individuelle paraboler eller antenner på ejendommens facader, terrasser, altaner eller tage.

### INSTALLATIONER - EL, VARME, VVS

Udlejer er forpligtet til at vedligeholde faldstammer og vandrør frem til boligen, men det er beboerens pligt straks at melde eventuelle utætheder på disse rør. Orienter straks din nabo/underbo og vicevært ved enhver vandskade.

Toiletter skal løbende afkalkes for at undgå, at de løber. Et løbende toilet kan hurtigt koste flere tusinde kroner om måneden.

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Det er forbundet med store udgifter at reparere den slags skader. Hvis tilstopningen er lejers fejl, skal den pågældende lejer selv betale for udbedringen.

### KONSTRUKTIONSÆNDRINGER

Der må ikke foretages indgreb i bygningens bærende dele eller ændringer, der er synlige udefra, herunder ændringer af altaner, vinduer og lign. Der må ikke foretages maling af udvendige bygningsdele, herunder altanerne. Der må ikke opsættes markiser eller anden inddækning af altaner og terrasser.

I væggene løber der rør og ledninger. Inden der bores, er det beboerens ansvar at sikre sig, at der ikke bores ind i rør eller ledninger. Se i øvrigt informationer herom i beboermappen.

### MONTERING AF UDENDØRS, NAGELFASTE INSTALLATIONER

Det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs, nagelfaste installationer, antenner, fast hegn, faste udendørslamper, markiser, pressendringer, projektører, parabolantener eller lignende.

### MUSIK

Lejer skal udvise hensyn, når der spilles musik, således at øvrige beboere ikke generes af andres musiceren. Dette gælder særligt i tidsrummene efter kl. 20.00 søndag til torsdag og efter kl. 24.00 fredag og lørdag. Ved forvarslede fester kan der spilles musik til kl. 02.00. Husk altid at tage hensyn til dine naboer og skru ned, hvis du bliver bedt om det.

Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der spilles høj musik eller holdes fest. Skal man holde en fest, sættes et informationsopslag herom op i trappeopgangen og nabotrappeopgangen i god tid før festens afholdelse.

Afspilning af musik, film, mobil, tablet, og lignende lydgivende enheder **er ikke tilladt i gården og på terrasser og altaner** - ved brug af høretelefoner skal du tage hensyn til øvrige beboere gennem anvendelse af maksimalt normal lydstyrke.

### STØJ

Lejer skal udvise hensyn og undgå støjende adfærd. Hvis nødvendig, støjende adfærd udfoldes, skal de omkringboende orienteres forud herfor. Der henvises endvidere til afsnittet "Musik".

## Husorden for Lindehuset

Tekniske hjælpemidler skal installeres, så de ikke støjer eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere.

Brug af støjende værktøj må kun finde sted mellem kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdage og mellem kl. 10.00 og kl. 18.00 i weekend og helligdage.

### NAVNESKILTE

Opgangen fungerer som alles visitkort, og derfor er skiltningen ved indgangsdøren samt ved døren til lejligheden, herunder placering, type, størrelse og skrifttype, ensrettet fra Udlejers side. Lejere, som ønsker at få deres navneskilt rettet, skal henvende sig til ejendommens vicevært, som hurtigst muligt for den pågældendes regning får fremstillet nye skilte. Opgiv navn og adresse så fakturering nemt kan ske.

### NØGLER

Der føres protokol med antallet af nøgler. Ekstra nøgler kan bestilles hos ØENS Ejendomsadministration A/S (se i øvrigt din online beboermappe på [info.lindehuset-ballerup.dk](http://info.lindehuset-ballerup.dk)). Ved fraflytning skal lejerens sikre sig, at alle nøgler overdrages.

### PARKERING/P-HUSE

Biler og motorcykler må kun parkeres i de afmærkede p-pladser på terræn. Det er lejerens pligt at sørge for, at gæster er informeret om, hvor det er tilladt at parkere.

Under iagttagelse af brud på de herom givne regler kan motorkøretøjer fjernes for motorkøretøjets ejers egen regning.

### REKLAMER I POSTKASSERNE

Det er op til den enkelte lejer, om man vil modtage reklamer eller ej. Hos Post Nord kan man få et skilt udleveret med "Reklamer - Nej tak", såfremt man ikke ønsker at modtage reklamer. På grund af brandfare bedes det undgået at lægge uønskede reklamer ovenpå postkasserne eller på gulvet. Det er ikke tilladt at smide reklamer i affaldsskatten.

### RENHOLDELSE AF FÆLLESAREALER, UDEAREALER OG TERRASSER M.V.

Henstilling af private ejendele i fællesarealerne som opgange, kælderhalse, fælles kælderarealer samt på terrasser og væksthuse er ikke tilladt af hensyn til brandfare og fremkommelighed. Disse henstillinger, inkl. ukorrekt parkerede cykler vil blive fjernet for lejerens regning.

For at bevare et rent og velholdt udseende af ejendommens fællesarealer må der ikke efterlades cigaret-skodder, flasker og andet affald på fællesarealerne, og lejerne må i alle sammenhænge rydde op og gøre rent efter sig selv og deres gæster.

### SNERYDNING

Viceværten varetager grusning, saltning og snerydning af udendørsarealer på ejendommen.

### TRAPPEOPGANG

Som nævnt i afsnittet om navneskilte er opgangen alles visitkort overfor de gæster, som kommer i huset. Trapperengøring finder sted efter sædvanlig standard. Derudover kan trappen kun holdes pæn og ren ved lejers fælles hjælp. I regn-, sne- og frostvejr skal vinduer og døre i trappeopgangene holdes lukkede.

Det er endvidere ikke tilladt at opbevare effekter af nogen art, herunder cykler, barnevogne, fodtøj, rollatorer m.v. i ejendommens trappeopgange af hensyn til brandmyndighederne. Rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer, herunder i trappeopgange og kældre, eller hvor det er til gene for ejendommens øvrige beboere.

### FREMLEJE AF LEJLIGHEDER/AIRBNB

Det er **ikke** tilladt at korttidsudleje sin lejlighed ud via Airbnb eller lignende ordninger.



## Husorden for Lindehuset

### VAND- OG BRANDSKADE

Ved pludselige vandoverløb fra vask, bruser, toilet, vaskemaskine og opvaskemaskine er det vigtigt at handle hurtigt for at begrænse eventuelle skader. Man skal straks kontakte beboerne i lejlighederne over en selv og bede dem om at undlade at bruge vand/toilet, indtil problemet er løst, eller kontakte underboerne, hvis der er fare for vandskader.

I tilfælde af akut opståede skader af denne karakter, kontaktes viceværten (se kontaktoplysninger i din online beboermappe på [info.lindehuset-ballerup.dk](mailto:info.lindehuset-ballerup.dk)).

### VARME I FÆLLESAREALER

Undgå venligst at justere på radiatorventilerne i trappeopgange og fællesarealerne i kældrene. Radiatorventilerne er justeret til en passende grundtemperatur. En ændring af dette vil medføre unødige, forøgede fællesomkostninger.

### VASKETØJ

Der må ikke ophænges eller stilles vasketøj til tørre i fællesarealer, ud af vinduerne eller på ydersiden af altanerne.

### INDEKLIMA

Ved madlavning, brusebad og tøjtørring inde i lejlighederne skal man være særligt opmærksom på den øgede luftfugtighed. Der bør derfor udluftes ekstra i sådanne tilfælde.

Da ejendommen er tæt, er det vigtigt at friskluftventilerne holdes åbne og at der udluftes med gennemtræk jævnligt.