



Heimstaden

# HUSORDEN

Æblelunden

01.09.2021

## HUSORDEN FOR

### 1. Generelt

Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og alle beboere er forpligtede til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Som lejer er du desuden forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af Heimstaden.

Husordenen skal følges af alle beboere i Æblelunden og skal desuden ses som en vejledning, hvis der opstår tvivlsspørgsmål eller emner, som kræver afklaring.

Som hovedregel opfordres beboere til i alle forhold at vise hensyn overfor naboer og for ejendommen som helhed. Du bør afholde dig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

### 2. Ansvar for gæster

Lejeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra Heimstaden, jf. pkt. 1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

### 3. Almindelige ordensregler

- **Ansvar:** beboerne skal efterleve husordenen og er ansvarlig for skader eller udgifter, som vedkommende selv eller dennes gæster måtte påføre ejendommen og fællesarealer.
- **Affald:** der må ikke stilles affald på udendørsarealerne.
- **Rygning:** er forbudt på alle ejendommens fællesarealer, både indendørs og udendørs.
- **Støj:** alle skal udvise hensyn og undgå støjende adfærd. Brug af støjende værktøj må kun finde sted i tidsrummet 08.00-20.00 på hverdage og i tidsrummet 10.00-18.00 på søn- og helligdage.
- **Musik:** beboere må ikke spille høj musik efter kl. 20.00 søndag til torsdag og kl. 24.00 fredag og lørdag. Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der høres musik. Skal du holde fest, skal du informere naboerne i god tid før festens afholdelse.
- **Nagelfaste installationer:** det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs installationer herunder paraboler, markiser eller lignende.
- **Navneskilte og nøgler:** Navneskilt og ændringer af disse bestilles hos Heimstaden via beboerformularen. Ekstra nøgler og chip kan bestilles hos Heimstaden via beboerformularen.
- **Fællesarealer:** fællesarealer er alles ansvar og vi opfordrer til, at alle udviser hensyn til øvrige beboere.

## 4. Kontakt med Heimstaden

Som beboer er du altid velkommen til at kontakte Heimstaden, hvis du har spørgsmål. Du finder vores kontaktinformationer og åbningstider på beboersiden: [www.heimstaden.dk/beboer](http://www.heimstaden.dk/beboer). Her finder du også flere informationer om drift og vedligehold af din bolig.

Idéer, forbedringsforslag, klager og lignende bliver behandlet seriøst af Heimstaden, som respekterer et givent ønske om anonymitet. Personer, der henvender sig, skal være juridisk lejer.

## Drift- og vedligehold

Heimstaden varetager udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder døre, fællesarealer, udvendige ruder, vinduer, altaner, terrasser, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne påhviler beboeren og omfatter både maling, hvidtning og tapetsering, samt vedligeholdelse af gulve, indvendige døre, egne dørlåse og lejlighedens udstyr.

Ved tvivlsspørgsmål er det til enhver tid lejekontraktens ordlyd, der gælder. Beboerne må ikke foretage ændringer eller reparationer i lejemålet eller opsætte antenner, skilte, reklamer el.lign. udvendigt.

## 5. Forsikringer, bygnings- og løsøreforsikring

Heimstaden har tegnet en bygningsforsikring. Det understreges, at det er den enkelte beboers eget ansvar at tegne øvrige forsikringer, som du måtte finde nødvendige.

Vi anbefaler, at beboeren tegner indboforsikring inkl. glas- og sanitetsdækning, familieansvarsforsikring, fritidsulykkesforsikring eller anden husstandsforsikring.

Hvis der opstår en skade, som du formoder dækkes af bygningsforsikringen, skal du kontakte Heimstaden hurtigst muligt. Hvis du undlader at anmelde skaden hurtigt efter dens indtræden, kan forsikringsdækningen bortfalde.

Hvis du er i tvivl om, hvorvidt en skade dækkes af bygningsforsikringen, bør du kontakte Heimstaden. Se også omtalen i afsnittet nedenfor.

## 6. Vandskade

Ved pludselige vandoverløb fra vask, bruser, toilet, vaskemaskine og opvaskemaskine er det vigtigt at handle hurtigt for at begrænse eventuelle skader.

Du skal straks kontakte over- og underboere og bede dem undlade at bruge vand/toilet, indtil problemet er løst, samt kontakte Heimstadens 24H service på tlf: +45 33 75 10 10.

## 7. Ansvar og erstatningspligt

Den enkelte beboer skal efterkomme eventuelle påbud fra Heimstaden og er erstatningspligtig for de skader eller udgifter, som vedkommende selv, lejlighedens beboere eller gæster måtte påføre bygningerne, udvendigt eller på fællesarealerne.

## 8. Dagrenovation og affald

Til almindeligt husholdningsaffald skal ejendommens miljøstation anvendes. Affaldet sorteres i bioaffald, pap, papir, plastik, metal, batterier og glas. Der må kun anvendes skraldeposer, der kan lukkes forsvarligt i toppen. Skarpe og stikkende genstande skal emballeres forsvarligt.

Af hygiejniske grunde skal du pakke alt affald forsvarligt ind i en affaldspose, før du smider det i nedfaldsskakten eller lægger det i containeren. Kartoner, der har haft flydende indhold, skal være helt tømte, inden de kastes i affaldsskakten.

Flasker, glas, jord og haveaffald må du ikke kaste i nedfaldsskakten. Den type affald hører til i grundejerforeningens storskralds gård eller i de dertil opstillede containere. Spidse og skarpe genstande, skal yderligere indpakkes omhyggeligt i papir eller pap, inden de kastes i affaldsskakten.

Kemikalieaffald, medicinrester og andet sundhedsfarligt materiale kan afleveres på Transformervej i Gladsaxe til kommunens kemikalivogn eller den nærmeste afhentningsplads. Læs afhentningstidspunkter i Bagsværd/Gladsaxe Bladet.

Læs i øvrigt vores generelle vejledning for sortering af affald samt problemaffald [her](#).

## 9. Storskrald

Storskrald afleveres grundejerforeningens storskralds gård eller i de dertil opstillede containere. Det er op til beboerne selv at stå for bortskaffelsen af storskrald. Der må ikke stilles storskrald i opgange eller andre steder, det vil blive bortskaffet for beboerens egen regning.

## 10. Altaner og terrasser

Altaner og terrasser skal holdes rene og ryddelige. Altaner og tagterrasser må således ikke anvendes til opmagasinering eller pulterkammer.

Det er ikke tilladt at anvende altaner eller terrasser til kaniner, fugle i voliere og lignende. Det er heller ikke tilladt at monteres faste markiser eller lignende afskærmning.

Altankasser eller andet udstyr må ikke sættes på værnets yderside, den lodrette flugt af værnets yderside skal holdes fri, ligesom alle genstande skal være forsvarligt monteret. Har du blomsterkasser eller urtepotter, der skal vandes, så sørg for at overskydende vand ikke løber ned til din underbo.

Det er alene tilladt at bruge el- eller gasgrill, under forudsætning af at der udvises hensyn til de øvrige beboere.

## 11. 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 terrasser/tagterrasser og fællesarealer.

## 12. Afløb

Det er vigtigt at sikre den fri passage i alle afløb i lejligheder og på altaner. Der må ikke smides affald og lign. i vasken og toiletet, som kan tilstoppe afløb og faldstammer, ligesom nedfaldne blade m.m. skal fjernes fra altanafløb.

## 13. Cykler, barnevogne o. lign.

Alle beboere – og gæster – skal benytte de anviste arealer til parkering af cykler og barnevogne. Cykler må ikke stilles op ad beboernes terrasser og kan fjernes uden ansvar.

Hverken barnevogne, cykler, knallerter, scootere eller motorcykler må låses fast til ejendommens bygningsdele, lygtepæle eller træer.

Beboere som benytter handicaphjælpemidler, der ikke kan anbringes i eget depotrum, kan indgå særlig aftale med Heimstaden.

## 14. Parkering

Biler og motorcykler må kun parkeres på de pladser der er beregnet til dette formål. Det er beboernes pligt at sørge for at gæster er informeret om, hvor det er tilladt at parkere.

Det er muligt at leje en af de til Æblelunden tilknyttede parkeringspladser. Henvendelse herom rettes til Heimstaden.

## 15. Sikkerhed

Alle skal medvirke til at sikre at yderdøre lukker og låser. Det er ikke tilladt at blokere dørene - kontakt Heimstaden, hvis dørens lukkemekanisme er ude af drift.

Vær opmærksom på evt. ubudne gæster og hvem du lukker ind – enten via hoveddøren eller dørtelefonen.

## 16. Fællesarealer

Fællesarealerne er alles ansvar. Alle beboere er forpligtet til at medvirke til at alle fællesarealer holdes pæne og rene, udvise hensyn til beplantning, hække og respektere eventuelle private terrasser.

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

Oplag af private ejendele på fællesarealer så som opgange, kælderhalse og fælles kælderarealer er ikke tilladt. Disse vil blive fjernet for lejers regning. Der må ikke ophænges eller stilles vasketøj til tørre i fællesarealer.

Strømskik i fællesarealer er udelukkende til brug for servicering af ejendommen og det er ikke tilladt at benytte disse til opladning af private genstande.

Rygning er hverken tilladt på indendørs- eller udendørs fællesarealer.

## 17. Varme i fællesarealer

Undgå venligst at justere på radiatorventilerne i trappeopgange og fællesarealerne.

Radiatorventilerne er justeret til en passende grundtemperatur. En ændring af dette vil medføre unødige forøgede fællesomkostninger.

## 18. Husdyrhold

Hvor det er tilladt at holde husdyr, gælder følgende regler:

- Der må højst holdes et husdyr pr. lejemål. Det fremgår af lejekontrakten for den specifikke bolig, hvor mange husdyr det er tilladt at holde.
- Husdyrene skal være små, dvs. under 20 kg.
- Der må ikke holdes farlige eller giftige dyr, eller dyr der af offentligheden kan opfattes som farlige, skadelige eller giftige. Det gælder fx slanger, skorpioner, rotter, krybdyr og visse hunderacer (kamp-, og muskelhunde m.v.)
- Husdyrene må ikke være generende for omgivelserne. Hverken via deres opførsel, lugt eller støj (herunder gøen). Heimstaden foretager alene denne vurdering.
- Hunde må ikke løbe frit. De skal holdes i snor, deres efterladenskaber skal samles op, og de må ikke være generende ved deres gøen.
- Heimstaden kan give dispensation til at holde husdyr, der ikke opfylder punkt 2.
- Dispensationen skal søges skriftligt, og den gives under forudsætning af, at husdyret ikke er til gene for omgivelserne ved fx truende opførsel, lugt eller støj. Det er udelukkende Heimstaden, der vurderer, hvorvidt dyret er til gene. Hvis det vurderes, det er det, kan Heimstaden tilbagekalde dispensationen, og kræve husdyret bortskaffet.
- Heimstaden kan ophæve og/eller opsige lejeforholdet i tilfælde af, at lejeren, trods påmindelse, holder husdyr i strid med ovennævnte regler.
- Det er ikke tilladt at have hundegård, kattergård, kaninbur, havebassin og fuglevoliere i haven.
- Der må ikke opdrættes dyr i lejemålet.

## 19. Antenne

Der må ikke opsættes individuelle paraboler eller antenner på ejendommens facade, terrasser, tagterrasser eller tage.

Abonnement aftales individuelt med udbyderen, og der betales direkte hertil af lejer.

## 20. Konstruktionsændringer

Der må ikke foretages nogen former for indgreb i bygningens bærende dele eller ændringer i boligens indretning, herunder ændringer af terrasser, tagterrasser, vinduer og lign.

Der må ikke foretages maling af udvendige bygningsdele.

## 21. Nøgler og chip

Nøgler og chip bestilles hos Heimstaden, som fører protokol over antal nøgler og chip pr. lejlighed.

Ved rekvirering af ekstra nøgler eller chip betaler lejereren de faktisk fakturerede udgifter hertil.

Ved fraflytning skal beboeren sikre at alle nøgler og chip returneres. I modsat fald kan Heimstaden kræve udgifter dækket for omstilling af boligens låsecylindre inkl. nye nøgler.

## 22. Postkasser

Det er op til den enkelte beboer, om vedkommende vil modtage reklamer eller ej. På [FK Distributions hjemmeside](#) kan du bestille et 'Reklamer Nej Tak'-klistermærke, såfremt du ikke ønsker at modtage reklamer.

Lad venligst være med at lægge uønskede reklamer oven på postkasserne eller på gulvet. Det er ikke tilladt at smide reklamer i affaldsskakten.

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

## 23. Ændring af husorden

Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af Heimstaden, såfremt der findes behov herfor.

Ordlyden i lejekontrakten går forud for husordenen i tvivlsspørgsmål.

---