

Version 1.2

Husordenen for Else Sørensens Vej 7-21 skal læses samt forstås, og beboerne er forpligtede til at overholde denne, så vi skaber et trygt hjem for alle.

Husordenen er udleveret sammen med jeres lejekontrakt, og I kan også downloade den fulde version på <https://www.bellishøj.dk/prophelp/>.

Nedenstående giver et overblik over centrale punkter i husordenen, men kan ikke erstatte den fulde gennemgang af husordenen, I opfordres derfor til at læse denne.

### Resumé af husorden for Else Sørensens Vej 7-21

- **Ansvar** - den enkelte beboer skal efterleve husordenen og er ansvarlig for skader eller udgifter, som vedkommende selv eller dennes gæster måtte forvolde i ejendommen og på fællesarealer
- **Affald** – Der er affaldssortering på ejendommen, som skal overholdes. Der må ikke stilles affald på fælles - eller på udendørsarealerne.
- **Cykler** - skal til enhver tid parkeres i de hertil indrettede områder i ejendommens gårdmiljø.
- **Opgange** - der må ikke stilles cykler eller andre ting i opgangene. Rollatorer og barnevogne må stilles på de hertil markerede pladser.
- **Rygning** - rygning er IKKE tilladt i lejemålet eller på alle fællesarealerne.
- **Husdyr** - der kan søges om dispensation til at holde mindre husdyr, hvis de er vant til at omgås mennesker og vant til at bo i lejlighed. Husdyr må ikke besørge hverken stort eller småt i gården. Udendørs skal hunde holdes i snor til alle tider. Der skal indhentes skriftlig dispensation hos Bloch EA<sup>1</sup>.
- **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.
- **Termiske brud** - Ruderne må ikke udsættes for uensartet varme, det betyder, at der ikke må stå noget op ad vinduerne eller klistres noget på vinduerne.
- **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 (samt dage der efterfølges af en helligdag). Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der høres høj musik.
- **Kørsel** - man skal køre efter forholdene, dog max. 15 km/t. på området omkring ejendommen samt i P-kælderen. Det påhviler beboerne at informere gæster herom.
- **Parkering** - der må kun parkeres i de afmærkede p-pladser på området samt i p-kælderen og kun hvis man har en gyldig p-tilladelse til dette. Parkering skal bestilles hos Bloch EA.
- **Nagelfaste installationer** - det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs installationer, herunder antenner, fast hegn, markiser, paraboler, persiener, udendørs lamper og lignende.
- **Trappeopgangene** - skal holdes rene og ryddelige.
- **Nøgler** - der føres protokol med antallet af udleverede nøgler. Samtlige nøgler skal afleveres ved fraflytning. Ekstra nøgler kan bestilles hos Bloch EA.

---

<sup>1</sup> Bloch EA - forkortelse af Bloch Ejendomsadministration A/S

Version 1.2

- **Fællesarealer** - alle beboere er ansvarlige for fællesarealerne, og der opfordres til at vise hensyn til øvrige beboere.

### Indledning og velkommen til Bellishøj

Husordenen fastsætter regler og retningslinjer, der er designet til at fremme trivsel og respekt blandt alle beboere.

Når husordenen overholdes, sikrer vi:

- **Fred og Ro:** Ved at respektere reglerne om støj især om aftenen og natten, så kan alle nyde deres hjem uden uønskede forstyrrelser.
- **Renlighed og Orden:** Fællesarealer holdes rene og ryddelige, hvilket gør ejendommen til et behageligt sted at bo for alle.
- **Sikkerhed:** Ved at følge reglerne om sikkerhed, herunder brandregler og adgangsforhold, beskytter vi os selv og vores naboer.
- **Fællesskab og Respekt:** Gensidig respekt og hensyntagen skaber en venlig atmosfære og et godt naboskab.

At overholde husordenen er ikke kun en del af din lejekontrakt, men også en måde at bidrage positivt til vores fællesskab og sikre, at vi alle kan trives i vores hjem.

### Drift og vedligehold

Bloch EA er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af indendørs og udendørs fællesarealer, herunder udvendig vedligeholdelse af bygningen, fællesanlæg og andre opgaver af fælles interesse.

### Husorden

Denne husorden er de gældende regler for ejendommen og skal udleveres i forbindelse med leje eller fremleje.

Husordenen skal følges af alle beboere på ejendommen, og kan bruges som en vejledning, hvis der måtte opstå tvivlsspørgsmål eller emner, som måtte ønskes afklaret.

### BLOCH Ejendomsadministration A/S

- Alle henvendelser vedrørende lejekontrakter, betaling af leje og opsigelse skal ske til Bloch EA. Bloch EA kan kontaktes pr. e-mail: [info@bloch-ea.dk](mailto:info@bloch-ea.dk) eller telefon: **39 76 65 87**.
- Alle øvrige henvendelser skal ske skriftligt via <https://www.bellishøj.dk/prophelp/>.

Henvendelser vil blive behandlet seriøst, som respekterer et givent ønske om anonymitet. Bloch EA skal dog kende personen og der gælder særlige regler, ved klager der kan medføre ophævelse af et lejemål.

### Ansvar

Den enkelte beboer skal efterkomme et eventuelt påbud fra Bloch EA og er erstatningspligtig for de skader eller udgifter, som vedkommende selv, lejlighedens beboere eller gæster måtte anrette i det lejede, på bygningerne eller på ejendommens fællesarealer.

### Affald

Der må **IKKE** stilles affald på jorden. Det tiltrækker rotter og fugle samt blæser ind i haverne hos de andre

Version 1.2

beboere. Henstilling af affald kan medføre en advarsel samt oprydning på beboerens egen regning.

Til almindeligt husholdningsaffald anvendes miljøstationerne der er placeret på ejendommen. Alt affald skal sorteres separat i henhold til gældende regler fra Rødovre Kommune.

Der skal primært anvendes skraldeposer (15-20 l. - ikke indkøbsposer), som kan lukkes/bindes forsvarligt i toppen. Sørg for, at tunge poser lukkes ekstra godt. Til bioaffald skal der anvendes bioposer, disse kan gratis afhentes på genbrugspladser.

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

Pap, kasser og æsker, der ikke passer i molokkerne, skal beboeren selv køre på genbrugspladsen.

### **Storskrald**

Storskrald afleveres på Genbrugsstationen, Valhøjs Alle 182, 2610 Rødovre. **Det er op til beboerne selv at stå for bortskaffelsen af storskrald.** Der må ikke stilles storskrald i opgange eller andre steder. Dette vil blive bortskaffet for beboerens egen regning.

### **Problemaffald**

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

### **Altaner og terrasser**

Vi ønsker at Englunden skal være et hyggeligt og pænt sted at være, derfor har vi nogle regler, som sikrer, at Englunden fremstår pænt, ryddelig og med et ensartet udtryk.

#### **Ryddelige altaner og terrasser**

Altaner og terrasser skal holdes rene og ryddelige.  
Brug dem venligst ikke til opmagasinering eller pulterkammer.

#### **Ikke opmagasinering**

Det er ikke tilladt at have andet end havemøbler stående på altanen. Skabe, køleskabe og lign. er derfor ikke tilladt.

#### **Ikke husdyrhold**

Det er desuden ikke tilladt at anvende altanerne til husdyrhold, herunder fugle i volierer.

#### **Vedligeholdelse hækken**

Lejer skal selv stå for at vedligeholde hækken, både på den udvendige og indvendige side af lejlighedens tilknyttede terrasse. Hvis det ikke sker, må Bloch vedligeholde hækken for beboerens regning.

Hvis hækken ikke passes og går ud, kan Bloch EA kræve etablering af en ny hæk ved lejers fraflytning.

#### **Afskærmning Altaner**

Der må kun sættes mørkegråt/antracit grå udendørs altanstof op på altaner/altanværn.

Altanstoffet skal gå hele vejen rundt om altanen, det skal fastgøres på en forsvarlig, ordentlig og pæn måde.

**Der skal søges om opsætning af altanstof samt farve, dette skal godkendes af Bloch EA inden opsætning, hvis dette ikke er sket, kan stoffet kræves fjernet.**

**Parasoller****Altaner**

Der må være en parasol på altanen, den må have en max diameter på 200 cm og en max højde på 230 cm. Farven er mørkegrå/antracit grå.

**Terrasser**

Der må være en parasol på terrassen, den må have en max diameter på 200 cm der er ingen max højde. Farven er mørkegrå/antracit grå.

**Forsvarligt sikret**

De skal være forsvarligt sikret imod vind og blæst, så den ikke blæser væk. Beboeren hæfter selv for eventuelle skader forårsaget af parasollen eller andre løse genstande.

**Der skal ansøges om Bloch EA's tilladelse og det skal være godkendt, før opsætning.**

**Beplantning / Afskærmning**

Terrasser må adskilles/afskærmes med naturlige materialer f.eks. beplantning på 0,8 m.

**Der skal ansøges om Bloch EA's tilladelse og det skal være godkendt, før opsætning.**

**Altankasser**

Altankasser eller andet udstyr skal sætte på altanen/værnet inderside og ikke på altanen/værnets yderside, den skal holdes fri.

**Vanding**

Har man altankasser, blomsterkasser eller urtepotter, der skal vandes, så sørg for, at overskydende vand ikke løber ned til din underbo.

**Vinduespudsning**

Der er ikke nogen fælles aftale omkring vinduespudsning.

Tag hensyn og sørg for, at overskydende vand ikke løber ned til din underbo.

**Markiser**

Der skal søges om tilladelse, før der kan hænges markiser op.

Disse kan krævet fjernet, hvis der ikke er givet tilladelse af Bloch EA.

**Grill**

Der må kun anvendes gasgrill og el-grill under forudsætning af, at man tager hensyn til de øvrige beboere. Grill med trækulsgrill er ikke tilladt.

**Lejlighedens afløb**

I lejlighedens afløb må **ikke** hældes:

- Stoffer der kan give anledning til aflejring af slam eller faste partikler (for eksempel sand, maling, gips osv.).

Version 1.2

- Gifte og ætsende stoffer samt medicinrester, der kan bevirke skader på afløbsledninger, renseanlæg og naturen.
- Organiske opløsningsmidler (for eksempel rensbenzin, terpentiner, cellulosefortynder osv.).
- Hygiejnebind, bleer og lignende må ikke skylles ud gennem toilettet.

### **Cykler, barnevogne og lign.**

- Parkering: Cykler skal parkeres i ejendommens cykelstativer.
- Adgang: Cykler, barnevogne og rollatorer må ikke hindre adgang til opgangen og kan fjernes uden ansvar.
- Respekt for skiltning: Skiltning om cykelparkering skal overholdes
- Låsning: Cykler, knallerter, scootere, barnevogne og motorcykler må ikke låses fast til bygningsdele, lygtepæle eller træer.

### **Døre og dørtelefoner**

Alle skal medvirke til at holde yderdøre lukkede og låste samt udvise omtanke, når ukendte beder om adgang til trappeopgange gennem hoveddørene. Det er ikke tilladt at blokere låsepælen i yderdøre og kælderdøre med låse.

### **Elevatorene**

Sørg for, at der ikke efterlades affald i elevatorkabinen. Undgå at spærre dørene. Opstår der tekniske problemer med elevatorerne, informer da venligst administrator der vil bestille elevatorservice

### **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 fugle mv.**

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

### **Forsikringer – bygnings- og løsøreforsikring**

Ejendommen har tegnet en bygningsforsikring. Det understreges, at det er den enkelte beboers eget ansvar at tegne øvrige forsikringer, som man måtte finde nødvendige, herunder indboforsikring, familieansvarsforsikring, fritidsulykkesforsikring eller anden husstandsforikring. Hvis der opstår en skade, som man formoder dækkes af ejendommens forsikring, skal man kontakte administrator hurtigst muligt.

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 tagterrasse m.v.**

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

Alle beboere er forpligtet til at medvirke til, at fællesarealerne holdes pæne og rene. Rygning er forbudt på ejendommen – både inden- og udendørs.

Strøm- og 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**

Det kan søges om dispensation til at holde almindelige, mindre husdyr under forudsætning af, at dyrene er vant til at bo i lejlighed og kan omgås 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 eventuelle efterladenskaber. Husdyr må ikke besørge i gården af hensyn til plantede afgrøder, børneleg på græsplænen m.m.

Dispensation til husdyrhold skal indhentes hos administrator.

Hvis reglerne for husdyrhold ikke overholdes, kan tilladelsen til husdyrhold inddrages.

**Hybridnet, antenner og paraboler**

Ejendommen er tilsluttet YouSee, og 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 vandrør og faldstammer, men det er beboerens pligt straks at melde eventuelle utætheder på disse rør.

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.

**Kørsel**

Al kørsel omkring ejendommen skal foregå i et langsomt tempo, maks. 15 km/t. Det er beboernes ansvar, at også gæster overholder denne grænse, så alle kan færdes trygt udenfor – også legende børn.

**Montering af udendørs, nagelfaste installationer**

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

**Musik & Støj**

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.

Beboere må ikke generes af høj musik efter kl. 20.00 søndag til torsdag og efter kl. 24.00 fredag og lørdag (samt dage der efterfølges af en helligdag). Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der høres høj musik.

Afholdelse af fest – vis hensyn og giv dine naboer besked inden.

**Nøgler**

Nøgler/nøglebrikker kan kun rekvireres hos [info@bloch-ea.dk](mailto:info@bloch-ea.dk), der fører protokol over antal nøgler/nøglebrikker pr. lejlighed. Ved fraflytning skal beboeren sikre sig, at alle nøgler returneres. I modsat fald kan Udlejer kræve udgifter dækket for mistede nøglebrikker.

Version 1.2

Der er udleveret nøgler til teknikum, disse skal også afleveres ved en fraflytning, hvis ikke de bliver det, kan udlejer kræve udgiften for en ny dækket.

**Parkering**

- Der skal betales for parkering på hele Englundens område, det gælder både på terrænet samt i P-Kælderen.
- Sørg for at parkere indenfor de markerede P-Båse.
- Man må kun parkere ift dén parkeringstilladelse, man har købt, dvs. kun parkering i P-Kælderen, hvis du har betalt for dette og kun på terræn, hvis du har betalt for dette.
- Q-Park sørger for den korrekte skiltning samt at parkeringsreglerne bliver overholdt på området.

Bloch Ejendomsadministration har ikke noget med bødeudskrivelser eller inddrivelse af bøder at gøre, alt kommunikation omkring parkeringsafgifter foregår direkte med Q-Park.

**Reklamer i postkasserne**

Der må ikke lægges reklamer og gratisaviser ovenpå postkasserne eller på gulvet.

**Renholdelse af fællesarealer, udearealer og tagterrasse m.v.**

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

**Snerydning**

Bloch EA varetager grusning, saltning og snerydning af udendørsarealer på ejendommen.

**Trappeopgang**

Trapperengøring finder sted efter sædvanlig standard. Derudover kan trappen kun holdes pæn og ren ved beboernes fælles hjælp.

Det er desuden ikke tilladt at opbevare effekter af nogen art, herunder cykler, fodtøj, m.v. i ejendommens trappeopgange af hensyn til brandmyndighederne.

Det er ikke tilladt 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.

**Fremleje af lejligheder/Airbnb**

Hvis man ønsker at fremleje sin lejlighed, skal kravene fra lejeloven være opfyldt og kunne dokumenteres. Hvis der er spørgsmål hertil, kan Bloch Ejendomsadministration A/S kontaktes.

Det er ikke tilladt at leje sit lejemål ud via Airbnb. Overtrædelse vil medføre ophævelse af lejemålet.

**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 Bloch EA. Uden for sædvanlig telefontid, bliver der oplyst et akut nummer.

### Termiske brud

Ruderne må ikke udsættes for uensartet varme, det betyder, at der ikke må stå noget op ad vinduerne eller klistres noget på vinduerne. Fordi det kan medføre, at der opstår temperaturforskelle i glasset, disse temperaturforskellene skaber spændinger mellem de kolde og de varme områder i glasset, og det er årsagen til, at der kommer termisk brud på ruderne.

Der må ikke:

- Stilles puder, poser, plader eller andet op af vinduerne.
- Opklæbes folie, klistermærker eller plakater på vinduerne.
- Monteres gardiner, rullegardiner, plisségardiner eller indbyggede persienner i vinduets trækarme, da de kan komme for tæt på vinduerne.
- Monteres gardiner, rullegardiner, plisségardiner eller indbyggede persienner i vinduets trækarme for tæt på vinduerne, rører de vinduerne, kan der opstå risiko for temperaturforskelle.
- Placeres møbler helt tæt op ad vinduesfacaderne – specielt ved syd og sydvestvendte facader.
- Tændes havegrills tæt på vinduerne.
- Tændes terrassevarmere tæt på vinduerne.
- Placeres hyndebokse tæt på vinduerne.
- Placeres havemøbler eller andet op ad eller tæt på vinduerne.

Et termisk brud er karakteriseret ved, at der er få brudlinjer, og de forløber som jævne, rene brudlinjer fra glaskanten vinkelret på denne og ind mod midten af glasset. Termisk brud er meget karakteristisk og genkendes kun på glaskanten.

Du skal anmelde brud på ruden nedenfor venligst vedlæg venligst billeder af vinduet.  
Et termisk brud er ikke dækket af udlejer og skal afholdes af lejer.

### Montering i vinduesrammen

Der må **ikke** opsættes nogen form for gardinstænger, persienner eller lign. i den indvendige vinduesramme eller lysningen.

Der kan monteres gardinstænger og persienner i væggen i stedet.  
Vær blot sikker på, at der afstand på min ca. 10 cm, så disse ikke berører vinduerne, da dette er energivinduer.

### Montering af kroge

Der må ikke monteres kroge, børnesikring eller andet uden forudgående tilladelse fra Bloch Ejendomsservice.  
Der må ikke sættes kroge og andet i de udvendige alurammer.

### Vasketøj

Der må ikke ophænges eller stilles vasketøj til tørre på fællesarealer.

### Vedligeholdelse

Ved ændring eller reparation af el-, vand-, varme- eller afløbsinstallationer skal anvendes autoriseret installatører og tilladelse skal indhentes fra Bloch EA inden arbejdet igangsættes.

### Øvrige bestemmelser

Udover husordenen skal kommunens renovations- og parkeringsregulativer overholdes.  
Ordlyden i lejekontrakten går forud for husordenen i tvivlsspørgsmål.