

Husorden for Grønhøj

Version 1.2.3 – 25. maj 2005

Denne opdaterede version af husordenen blev vedtaget på det ordinære afdelingsmøde den 21. maj 2003, med tilføjelser af nye visioner og værdigrundlag pr. 25. maj 2005..

Indledning

Grønhøj er en tæt-lav bebyggelse på 46 lejemål og et fælleshus. Det er kendetegnende for bebyggelsen, at alle skal have mulighed for at dyrke en høj grad af fællesskab, samtidig med at man også uforstyrret kan trække sig tilbage til sin bolig eller terrasse.

I Grønhøj prioriteres visionens indhold højt, således at vi gennem hensyntagen og forståelse opnår og bevarer en bebyggelse, som det oprindeligt var hensigten:

**Grønhøj er en bebyggelse
hvor
beboerne tager
hensyn til
og
ansvar for
hinanden
således at
Grønhøj altid vil være
et dejligt sted at bo**



Husorden for Grønhøj

Grønhøjs Vision og Værdigrundlag

Grønhøjs Vision og Værdigrundlag er vedtaget på afdelingsmødet den 25. maj 2005. Udarbejdet af Visionsgruppen 9. maj 2005.

Vision

Grønhøj er en boligafdeling med en bred beboersammensætning.

Grønhøjs beboere vil gennem aktivt naboskab, fællesskab og ansvarlighed fastholde og udvikle Grønhøj som en attraktiv og anderledes boligafdeling.

Grønhøj ønsker at være en boligafdeling med Grøn adfærd.

Værdigrundlag

Bred beboersammensætning

Grønhøjs beboere er meget forskellige.

Med en bred beboersammensætning menes:

At beboerne repræsenterer alle aldersgrupper
At flest muligt familietyper (enlige, par, med/uden børn) er repræsenteret
At erhvervsmæssige kulturelle og sociale forskelligheder betragtes som en styrke

Aktivt naboskab

Grønhøjs beboere praktiserer aktivt naboskab.

Aktivt naboskab betyder at beboerne:

opfatter alle Grønhøjs beboere som naboer
ønsker at vide hvem hinanden er
tager hensyn til og respekterer hinanden
hjælper og støtter hinanden efter evne og behov

Fællesskab

Husorden for Grønhøj ***Grønhøjs beboer vil fællesskabet.***

At ville fællesskabet betyde, at beboerne:

ønsker at etablere kontakt til andre Grønhøj beboere
deltager aktivt i afdelings- og husmøder
bidrager aktivt til udvikling af det aktive naboskab
deltager aktivt i vedligeholdelse af fælles områder
deltager aktivt ved løsning af fælles opgaver

Ansvarlighed

Grønhøjs beboer føler og udviser ansvarlighed for o mrådet

At føle og udvise ansvarlighed for området betyder at beboerne:

opfatter fælleshuset og fællesarealerne, som en naturlig forlængelse af
ens egen bolig.
under hensyntagen til afdelingens husorden benytter og passer på alting,
som om det er ens egen personlige ejendele.
gennem almindelig påpasselighed bidrager til, at minimere
vedligeholdelsesudgifterne for boligafdelingen.

Grøn adfærd

Grønhøjs beboere prioriterer Grøn adfærd

At udvise Grøn adfærd betyder at beboerne:

ønsker at udvikle Grønhøj til et smukt og frodigt grønt område
ikke accepterer brug af gift indenfor området
minimerer Grønhøjs miljøbelastning

Husorden for Grønhøj

Retningslinier

Der opfordres til at eventuelle uoverensstemmelser og problemer beboerne imellem løses ved dialog mellem de berørte parter.

Hvis problemet ikke løses på denne måde, kan problemet drøftes og søges løst på førstkommende husmøde.

Som beboer og lejer er det dit ansvar, at hele husstanden, logerende, gæster og andre, der kommer hos dig, overholder Grønhøjs husorden.

Overtrædelse af husordenen kan i sin yderste konsekvens medføre opsigelse af lejeaftalen.

Affald

For at holde udgifterne til renovation og dermed vores husleje lavest muligt, er det af stor betydning at alle overholder afdelingens affaldsreglement.

Gældende affaldsreglement omdeles selvstændigt til samtlige husstande.

Antenner

I følge lokalplanen for området er det ikke tilladt at opsætte individuelle, udendørs antenner til TV- og radiomodtagning eller til radioamatørvirksomhed.

Boldspil

Vi bor tæt og med store vinduespartier. Boldspil med hårde bolde og voldsomt boldspil skal derfor foregå udenfor bebyggelsen.

Cykel- og barnevogns parkering

For at man skal kunne færdes uhindret på stier og fællesområde, skal cykler og barnevogne opbevares på egne områder eller på dertil indrettede pladser.

Cykling og knallertkørsel

Vis hensyn til de bløde trafikanter når du færdes på cykel eller knallert, hvilket kun er tilladt på bebyggelsens veje; ikke på stierne.

Eget område

En boligs eget område defineres som:

- Området mellem boligens hoveddør og fortov
- Boligens terrasse og haveområde frem til ophør af den langs terrassen plantede hæk.

For udnyttelse af eget område, se afsnittet: Retningslinier for udearealer - eget område

Husstanden er forpligtet til altid at holde eget område rent og ryddeligt.

Fælles områder

Fællesområder holdes ryddelige af beboerne. Græsslåning og snerydning foretages af ejendomsfunktionæren.

Beboerne i blok 5 - Snarestræde 4-10, blok 6 - Skyttestræde 9-15 og blok 9 - Østerhøjvej 58-64 overtager blokvis brugsret og vedligeholdelsespligt af haveområdet frem til afdelingens skel. Der må dog ikke indhegnes så fri færdsel til blokkens øvrige huse hindres.

Fælleshuset

Regler for benyttelse af fælleshuset vedtages på afdelingsmødet og omdeles selvstændigt.

Grillning

Grillning på fællesarealer og eget område er tilladt. Af hensyn til naboerne er det dog ikke tilladt at benytte ildelugtende kemikalier til grilltænding. Brug en grilltænder eller parafin/stearin.

Ved grillning på fællesarealer, skal grillen være konstant overvåget, indtil den er kold igen, så vores børn og husdyr ikke kommer til skade.

Husdyr

Husorden for Grønhøj

Det er tilladt at holde op til 2 mindre husdyr (hund eller kat) pr. husstand i Grønhøj, så længe disse ikke er til gene for bebyggelsens øvrige beboere. Husdyrejerne opfordres til at lufte dyrene udenfor bebyggelsen.

For at undgå problemer med husdyrhold, skal følgende retningslinier for husdyrhold altid overholdes:

- For at undgå at dyrene er til gene eller skade for bebyggelsens øvrige beboere, skal alle husdyr altid holdes indenfor eget område eller føres i snor på fællesområderne. Opholder dyrene sig udendørs, skal de holdes under opsyn.
- Ejere eller den, der lufter dyret har ansvar for at fjerne dyrenes efterladenskaber.
- Husdyr må ikke frembringe unødigt støj eller lugt til gene for de omkringboende

Juletræer

Klippes efter brug i mindre dele og puttes i containeren til småt brændbart.

Parkeringspladser

En del af Grønhøjs parkeringspladser er placeret på bebyggelsens begrænsede fællesarealer. Kørsel til og fra pladserne skal foregå under størst mulig hensyntagen og med meget lav hastighed.

Der må udelukkende parkeres indregistrerede personbiler og motorcykler samt knallerter og cykler på parkeringspladserne. Forurening fra køretøjerne må ikke forekomme.

For at sikre mindst mulig færdsel på fællesarealerne samt at bebyggelsens egne beboere har mulighed for at parkere indenfor bebyggelsens område, bedes gæster til bebyggelsen opfordret til at parkere udenfor området.

Støj

Grønhøj er en tæt bebyggelse. Man bør derfor tage hensyn til sine naboer og undgå støjende adfærd.

Udendørs fodring af dyr

Af hensyn til risiko for forurening og smitte fra uønskede dyr i bebyggelsen er udendørs fodring kun tilladt på foderbræt og aldrig på jorden.

Varmeanlæg / teknikskabe

Vores varmeanlæg er indstillet ud fra komplicerede beregninger. Ændringer i enkelte tekniske installationer kan medføre varmeproblemer for alle andre beboere. Det er derfor ikke tilladt selv at justere ventiler i teknikskabe eller indvendig i radiatorventilerne.

Vasketøj

Kan efter behov tørres på eget område eller eventuelt dertil indrettet område.

Affaldsreglement for Grønhøj

For at sikre lavest muligt renovationsudgifter og dermed husleje for os allesammen, er det af stor betydning, at alle beboere overholder affaldsreglementet,

Indpakning

Alt affald skal indpakkes så forsvarligt, at det kan transporteres til affaldspladsen uden at spilde. Lugtende affald skal indpakkes, så der ikke opstår lugtgener omkring affaldsskurene.

Renholdelse af affaldsskurene

Der må ikke stilles affald ved siden af containere. Er uheldet ude og man spilder, har man selv pligt til at rydde op efter sig.

I tilfælde af at alle containerne i det ene skur er fulde, skal affaldet bringes til det andet affaldsskur - eller opbevares på eget område indtil næste tømning.

Affaldssortering

Affald skal sorteres ifølge de til enhver tid gældende retningslinier.

- **De grønne containere må udelukkende indeholde dagrenovation**
 - Sørg for at affaldet fylder mindst muligt – vi betaler for hver container.
 - **Containere skal kunne lukkes** – også med din pose i!
 - Indeholder en container andet end alm. dagrenovation/køkkenaffald koster det 2.500 kr hvis den bliver genstand for kommunens stikprøvekontrol!!
 - Dvs ingen jord, sten, metal, elektronik, PVC eller andet ikke-brændbart.
- **De grå containere mærket 'Småt brændbart' må udelukkende indeholde småt, brændbart affald**
 - Indeholder containeren ikke-brændbare ting, koster det os 2.500 kr pr. gang! – ellers er det gratis at få tømt containeren.
 - Sørg for at affaldet fylder mindst muligt og at containeren udnyttes bedst muligt; så er der også plads til det næste affald.
- **Pap i den grønne pap-container i det store affaldsskur.**
 - Kun til pap! Indeholder containeren andet end rent pap, koster det os 2.500 kr pr. gang! – ellers er det gratis at få tømt containeren.
 - Husk at slå kasser sammen inden de lægges i containeren.
- **INTET affald må placeres i skurene udenfor containerne!**
- **Glas og aviser skal i kuberne på den anden side af Østerhøjvej**
- **Storskrald; d.v.s alt affald der ikke passer ind i ovenstående punkter**
 - Beboerne er selv ansvarlig for opbevaring af affaldet indtil der er udsætning før afhentning – se tabellen på nederst i denne beboerinformation.
 - Varmemesterfunktionen koordinerer med kommunen.
 - Storskraldet placeres **tidligst søndag og senest mandag aften** inden afhentningen **på den lille P-Plads på Skyttestræde i hjørnet mod stien.**

Kan man ikke opbevare sit storskrald indtil næste afhentning, er det muligt selv at aflevere storskrald på Ballerup Kommunes genbrugsstation:

Energivej 44
2750 Ballerup
Der er åbent alle dage kl 10-18

Husorden for Grønhøj

Retningslinier for udearealer - eget område

En boligs eget område defineres som:

- Området mellem boligens hoveddør og fortov eller sti. Dette område er oprindeligt anlagt med græs.
- Boligens terrasse og haveområde frem til ophør af den langs terrassen plantede hæk.
- Beboerne i blok 5 - Snarestræde 4-10, blok 6 - Skyttestræde 9-15 og blok 9 - Østerhøjvej 58-64 overtager blokvis brugsret og vedligeholdelsespligt af haveområdet frem til afdelingens skel. Der må dog ikke indhegnes så fri færdsel til blokkens øvrige huse hindres.
- Beboerne i blok 4 – Snarestræde 1-11 har brugsret og vedligeholdelsespligt af det flisebelagte område foran blokken. Der må ikke foretages ændringer i området, ligesom fri færdsel ikke må forhindres.

Husstanden er forpligtet til altid at holde eget område rent og ryddeligt. Ved anlæg af terrasser og bede skal husplader altid holdes helt fri for jord.

Eget område ud til offentlig vej

Lokalplanens bestemmelser

For eget område ud til offentlig vej gælder ifølge lokalplan 017.3 for Østerhøj Syd §9.1 og §9.2 særlige regler for arealerne mellem facadelinierne og skel mod vej:

- Der må hegnes med mur eller hegn, ensartet for boliggruppen og i max 1 m's højde
- Mod Østerhøjvej må ikke hegnes, men grundafgrænsningen kan på anden måde markeres. Dette kan ske ved etablering af lave mure, trapper, ramper eller ved etablering af zoner med f.eks. pigsten, eller andre materialer der er i harmoni med de tilstødende gader eller pladers belægningsmaterialer.
- For den samlede bebyggelse skal en helhedsplan for friarealerne godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Grønhøjs præcisering af lokalplanens bestemmelser

Arealerne mellem facadelinierne og skel mod vej, fortov eller gangsti må anlægges med:

- Græs
- Fast belægning i form af fliser og granit i samme materialer og formater som fortove og pladser
- Natursten i grålige farver
- Beplantning

Et element af grøn beplantning skal så vidt muligt bevares langs skellet mellem eget område og vej, fortov eller sti.

For blok 1 – Skyttestræde 1-7, blok 8 – Østerhøjvej 46-56 og blok 9 - Østerhøjvej 58-64 må der endvidere hegnes langs skellet:

- med et pileflethegn op til max 1 m's højde
- med bøgehæk op til max 1 m's højde

Eget område til haveside / fælles havearealer

I Grønhøj tilstræbes åbenhed fremfor afgrænsning. Boligens eget område må derfor ikke afgrænses fysisk af høje hække eller stakitter.

Der må gerne anlægges bede med blomster, lave buske og solitære træer. Træer må ikke blive så store, at de er til gene for naboerne.

Man må opsætte læhegn af pileflet i max 1,50 m højde:

- Læhegnet må ikke erstatte eller beskadige den plantede bøgehæk
- Læhegnet må ikke omkranse og aflukke eget område

Man kan eventuelt omkranse eget område med et midlertidigt grønt plasthegn for til at holde små børn og husdyr indenfor eget område. I tilfælde af specielle behov kan en husstand ansøge bestyrelse/udeareal udvalg om dispensation til yderligere indhegning.