

Husorden for Ejerforeningen Skodsborgparken II

Senest revideret den 25.11.2021

§ 1

Generelt

Ethvert medlem er forpligtet til på en hensynsfuld og forsvarlig måde at udnytte sin medbenyttelsesret til ejendommens fællesarealer, bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger. Medlemmet, og de personer, der har ophold i denne lejlighed må efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler, jf. også vedtægternes § 5, stk. 1.

Der gøres opmærksom på, at husorden er at betragte som et supplement til ejerforeningens vedtægter.

§ 2

Lejlighederne/benyttelse

Lejlighederne må kun benyttes til beboelse. Udlejning af værelser må kun finde sted i et sådant omfang, at der i en ejerlejlighed aldrig må bo mere end en person pr. værelse, jfr. vedtægternes § 5, stk. 3. Opmærksomheden henledes endvidere på vedtægternes § 5, stk. 4 omkring almindelig udlejning samt gentagne udlejninger til skiftende lejere til gene for de øvrige beboere, hvor bestyrelsen kan pålægge en ejer at ophøre med udlejningsvirksomhed af den pågældende art.

Al udlejning skal meddeles til ejendomsinspektøren.

§ 3

Støj/Hensyntagen

Benyttelse af audiovisuelle media samt musikinstrumenter skal ske under hensyntagen til ejendommens andre beboere. Dette gælder især på terrasserne/altanerne og ved åbne døre og vinduer. Der må ikke spilles musik på terrasserne/altanerne.

Benyttelse af el boremaskiner eller andet støjende værktøj er kun tilladt mandag til fredag mellem kl. 8.00 – 17.00 samt lørdag mellem kl. 9.00 til 12.00. Dette gælder også i forbindelse med større renovering/ombygning i de enkelte lejligheder, jfr. § 18.

§ 4

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr, der opfattes som almindelige i lejlighedskomplekser, dog ikke i erhvervs-mæssigt øjemed. Såfremt bestyrelsen skønner at de(t) pågældende husdyr er til gene for de omkringboende, kan bestyrelsen med passende varsel forlange, at de(t) pågældende husdyr fjernes fra ejerlejligheden jf. vedtægternes § 5, stk. 2. Det er forbudt at holde farlige krybdyr, giftslanger, edderkopper etc.

Ejeren af et husdyr skal påse, at dyret ikke forretter sine ærinder, hvor andre færdes, og skulle der indtræffe et uheld, skal ejeren sørge for at fjerne efterladenskaberne, ligesom ejeren i det hele skal sørge for at fjerne eventuelle efterladenskaber fra husdyret på ejendommen og herunder i parken og på strandgrunden.

§ 5

Nøgler (Låsebrikker og garageportåbner)

Til hvert medlem er udleveret låsebrikker og garageportåbner.

Yderligere nøgler (låsebrikker og garageportåbner) kan kun rekvireres hos foreningens ejendomsinspektør mod betaling.

Nøgler bør ikke forsynes med skilt, der kan henføres til lejlighedsindehaveren.

Tab af nøgler (låsebrikker og garageportåbner) skal øjeblikkeligt anmeldes til ejendomsinspektøren med henblik på afkodning af nøglen.

Kopivarer må ikke benyttes.

§ 6

Vaskerier

Vaskerierne er til beboerens fri afbenyttelse, og maskinerne må kun benyttes af voksne.

De opsatte brugsanvisninger skal nøje følges. Ejendommens inspektør kan instruere nye ejerlejlighedsejere i brugen af maskinerne.

Maskinerne skal efter brugen rengøres for sæberester etc., og tørretumblernes filtre renses/vandtømning.

Opstår der fejl ved maskiner eller andet tilbehør til vaskemaskinerne anmeldes dette til ejendomsinspektøren.

Det bemærkes, at brug af vaskemaskiner m.v. sker på eget ansvar. Foreningen dækker ikke ødelæggelse af tøj mv.

§ 7

TV/bredbånd

Ejerforeningen har en kollektiv aftale med STOF A om TV og bredbånd. For til- og fravalg af produkter skal STOF A kontaktes direkte, ligesom betaling for valgte produkter sker direkte til STOF A. Kontaktoplysninger til STOF A kan findes på foreningens hjemmeside.

§ 8

Parkering m.v.

Kørsel med biler, motorcykler, knallerter m.v. på ejendommens område skal ske hensynsfuldt og så vidt muligt støjfrit.

Parkering finder sted på arealet mod vejen og ikke langs bebyggelsens vestside. Der forefindes cykelparkeringsrum, hvortil parkering af cykler, knallerter m.v. henvises. Der er begrænset plads i cykelparkeringsrummet, som derfor kun kan anvendes inden for den kapacitet, der er. Cykelparkeringsrummet bør derfor alene anvendes til cykler "i brug". Bestyrelsen og ejendomsinspektøren træffer løbende foranstaltning til fjernelse af "cykelvrag" o.l.

Parkering på terræn må alene benyttes til parkering af personbiler. Parkering af lastvogne eller større arbejdsvogne, campingvogne, anhængere, campere og lign. er ikke tilladt på parkeringsområdet. For at undgå skader på den underliggende parkeringskælder, må den maksimale vægt på køretøjer på området under alle omstændigheder ikke overstige 12 tons.

Til hver ejerlejlighed hører brugsretten til en parkeringsplads med samme nummer som ejerlejlighedsnummeret i det underjordiske parkeringsanlæg. Parkeringskælderens pladser må ikke udlejes – eller udlånes til udefrakommende, men kun til beboere i Skodsborgparken afd. II. Parkeringspladserne må kun benyttes til parkering af motorkøretøjer, og al parkering skal ske indenfor afstribningen. Parkeringspladserne må ikke benyttes til nogen form for opmagasinering og skal holdes rene og ryddelige.

Der er på terræn overfor nr. 18 opsat en Clever ladestand med 2 udtag.

De 2 parkeringspladser her, er reserveret til el-biler under opladning.

Disse 2 pladser må benyttes af beboere i Skodsborgparken 10-20 og deres gæster, såfremt de har en "grøn ladetilladelse" som angiver lejlighedsnummer på den pågældende ejer.

Denne fås (u/b) ved henvendelse til ejendomskontoret.

Der bliver udstedt én tilladelse pr. lejlighed. Tilladelsen skal ligge i forruden.

Vi henstiller til at man flytter sin el-bil når den er opladet.

Den skal dog flyttes senest efter 4 timer i tidsrummet kl. 8 til kl. 22, så andre kan komme til.

Der skal anvendes P-skive.

§ 9

Depotrum

Til hver ejerlejlighed hører brugsretten til et depotrum med samme nummer som ejerlejlighedsnummeret beliggende i parterreetagen. Depotrum skal altid være forsvarligt aflåst, også selvom den pågældende lejlighedsejer ikke anvender det. Rummene må ikke anvendes til opbevaring af brandfarlige væsker, ligesom affald, der kan tiltrække skadedyr, skal undgås.

§ 10

Fællesområder, elevatorer, gård – og haveanlæg

Leg i indgangspartier, på trapper, i elevatorer og kælder er forbudt. Medlemmet skal holde arealerne fri for egne effekter såsom sko, reoler, stativer o.l., så der er nem og uhindret adgang i tilfælde af brand.

Benyttelse af elevatorer skal ske under nøje overholdelse af de fastsatte vægtgrænser.

Elevatorerne må ikke benyttes af børn alene eller til transport af store genstande. Et kraftigt pres på døren kan få elevatorerne til at stoppe, og i uheldige tilfælde på et sted, hvor den ikke kan starte igen, hvorfor der advares mod at læne sig mod elevatordøren. Såfremt der under brugen af ejendommens elevatorer skulle ske stop, kan nødklokken tages i brug, ligesom der er telefonisk forbindelse i alle elevatorer direkte til elevatorservice

Hvis elevatoren er ude af drift, rettes der henvendelse til ejendommens inspektør.

Døre, der er forsynet med automatisk lukker, må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende mellem dørens kant og ramme.

Enhver form for beskadigelse af ejendommen, påhviler det ejeren selv at erstatte.

Ejendommens beplantningsområder må ikke betrædes og grene og blomster ikke afbrækkes.

Al henkastning af papir, affald, cigaretskodder og lignende er forbudt.

Brug af grill i parken er ikke tilladt.

§ 11

Altaner/terrasser/træværk

Der må ikke på eller over altanbrystning opsættes markisestof, fletværk, trådafskærmning eller lignende, jf. vedtægternes § 5.

Markiser må dog opsættes på altanerne mod øst og vest. Farven skal være off-white for at ejendommen fremtræder som et harmonisk hele. Markiser skal holdes i god stand. Opsætning af markise og eventuelle skader på markise eller som følge af markise er medlemmets eget ansvar.

For så vidt angår opsætning af afskærmning på altaner henvises til vedtægternes §§ 5, stk. 8, 10 og 11.

Foreningens ejendomsinspektør kan med fordel kontaktes inden indkøb/udskiftning af markise og afskærmning for nærmere vejledning.

Altankasser må anbringes bag altanbrystningen (indvendigt på altanen), men ikke højere end denne. Beplantning må ikke hænge ud over facaden, og overvanding bør undgås af hensyn til facaden.

Tøjtørring og opmagasinering af altanmøbler eller lignende må kun finde sted under brystningshøjde. Det er ikke tilladt at ryste duge, tæpper, dyner og lignende ud over altanen.

Lysstofrør må ikke anvendes til udendørs belysning, og det samme gælder glødelamper, såfremt dette sker i guirlandeform eller på anden særpræget eller dominerende måde.

Det er ikke tilladt at fodre fugle eller andre dyr ved udkastning fra altanen samt at opsætte foderbræt.

Det er ej heller tilladt at spille musik, anvende grill eller affyre fyrværkeri på terrasserne/altanerne.

Paraboler, antenner, flagstænger, lysreklamer skilte og herunder "Til salg-skilte" og lignende må ikke opsættes på terrasserne/altanerne, i vinduespartier mv. og på ejendommen i øvrigt.

Renholdelse af terrasserne med tilhørende afløb påhviler den enkelte ejer, som har pligt til regelmæssigt at rense afløb, og dersom der er lagt træterrasse som bund også regelmæssigt at rense for blade o.l.

Den enkelte ejer skal vedligeholde den indre side af brystningen, gulve og alt træværk omkring vinduer og døre på altaner og terrasser. Træværk skal males i de oprindelige farver, jfr. vedtægternes § 5.

§ 12

Varme/vand

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Varmeperiode: 1.1. - 31.12. Varmeforbrug fordeles i forhold til individuelle målere (energimålere). Målerne fjernaflæses af Brunata, og måleren skal derfor normalt ikke aflæses centralt/i lejligheden. Der anvendes oprindelige værelshaneandele, og der foretages således ikke regulering ved ændringer.

Der er p.t. ikke vandregnskab på ejendommen, idet lejlighederne ikke har vandmålere.

Al varme – og vandspild bør altid undgås.

Det enkelte medlem kan gøre meget for at bidrage til, at det varme radiatorvand udnyttes bedst muligt. Det gøres ved at bruge alle de radiatorer, der er i lejligheden, lige meget. Alle termostater indstilles på samme tal, og der kan føles på den enkelte radiator, at den er varm foroven og ens kold forneden. Det gælder dog ikke rum, hvor der ønskes en lavere temperatur end stuetemperatur.

§ 13

Ventilation

Der forefindes fælles ventilationsanlæg med central udsugning i ejendommen.

Det er ikke tilladt at have eller tilslutte supplerende, mekanisk udsugning (emhætter), idet balancen i anlægget ophører og effekten væsentligt nedsættes. Ejendomsinspektøren kan kontaktes for nærmere vejledning.

§ 14

Affald

Almindeligt husholdningsaffald kan bortkastes i nedstyrtningskakten. Forsvarligt lukkede skaktposer skal anvendes. Ejeren skal være opmærksom på, om der forefindes gløder i affaldet. Våd affald skal pakkes særligt omhyggeligt ind. Flasker, glas og glasskår må ikke nedkastes i nedstyrtningskakten.

Øvrigt affald skal pr. 1. september 2019 sorteres i papir, plast, glas, metal og pap.

Affaldsbeholdere til sortering af affald forefindes i skralderummet ved nr. 18.

Anvisningerne i skralderummet og fra ejendomsinspektøren skal nøje overholdes.

Større affald skal afleveres på "Genbrugsplads Containerhaven" i Nærum.

§ 15

Selskabslokale

I Skodsborgparken 10, st. forefindes et selskabslokale, der kan lejes af foreningens medlemmer til møder, festlige stunder og sammenkomster.

Lokalet kan ligeledes lejes til overnattende gæster.

Ejendomsinspektøren kan kontaktes for nærmere information.

Der henvises desuden til "Reglerne for benyttelse af selskabslokalerne", som kan findes på foreningens hjemmeside under Dokumenter.

§ 16

Indflytning/udflytning

Ingen indflytning/udflytning må fysisk påbegyndes, før der med et varsel på mindst 7 dage er taget kontakt til ejendomskontoret for aftale om opsætning af beskyttelsesplader i elevatoren m.v.

Større effekter, møbler og lignende skal indbringes med lift.

§ 17

Vedligeholdelse

Den fulde indvendige vedligeholdelse af lejlighederne påhviler det enkelte medlem, der er pligtig til stedse at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt, jfr. vedtægternes § 6, stk. 5.

Hvis et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller forsømmelsen er til gene for andre medlemmer, kan foreningen pålægge vedkommende at foretage fornøden vedligeholdelse og istandsættelse inden for en nærmere fastsat frist, jfr. vedtægternes § 6, stk. 6.

Vedligeholdelse, fornyelse eller forandringer uden for de enkelte ejerlejligheders områder sker alene ved bestyrelsens foranstaltning, jfr. vedtægternes § 6, stk. 2

§ 18

Renovering/Ombygning

Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende vægge, i det omfang dette ikke er gene eller medfører udgifter for ejere af andre lejligheder i bygningen.

Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, er det ikke tilladt det enkelte medlem at foretage ændringer af ejendommens ydre, facade og gavlparter, tagflader altaner og terrasser inkl. brystninger og rækværk, vinduer og vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver skal bevares uændrede. Den enkelte ejer må ej heller ændre ved ejendommens eller lejlighedens tekniske installationer, herunder radiatorventiler. Bestyrelsen træffer i hvert enkelt tilfælde den endelige afgørelse, jfr. vedtægternes § 5, stk. 5.

I forbindelse med større renovering/ombygning af lejligheder, skal følgende iagttages:

Enhver ombygning/renovering skal til enhver tid følge/respekttere tinglyste deklARATIONER, gældende lovgivning, og herunder navnlig byggelovgivningen og naboretlige grundsætninger. Der må ikke foretages ombygning/renovering, som vurderes at være til skade for den fælles ejendom og de omkringliggende ejerlejligheder, eller som i øvrigt medvirker ændringer i den fælles ejendom og/eller griber ind i de øvrige medlemmers ejendomsret.

Det er ikke tilladt medlemmerne at foretage ændring eller gennembrydning af bærende konstruktioner. Ligeledes er det ikke tilladt medlemmerne at foretage ændringer af ejendommens eller lejlighedens tekniske installationer jf. vedtægternes § 5, stk. 5 og herunder særligt for så vidt angår udsugningen, hvor der ikke må installeres emhætter med motorer samt tilsluttes motorer til udsugningen i øvrigt. Dettets medfører, at det centrale udsugningsanlæg ikke fungerer korrekt.

Inden enhver større renovering/ombygning påbegyndes, skal en udførlig plan samt beskrivelse for renoveringen forelægges bestyrelsen. Hvis renoveringen/ombygningen påkræver bygningsmyndighedernes tilladelse, skal kopi af denne tillige fremsendes til bestyrelsen, inden renoveringen/ombygningen påbegyndes, ligesom ibrugtagningsskema skal fremsendes efter færdigmelding af arbejdet. Materialet fremsendes til foreningens ejendomsinspektør, der videreformidler til bestyrelsen.

Mere omfattende renovering/ombygning af lejligheder, f.eks. af eksisterende badeværelse, køkken, gulvopvarmning med vand og lignende, skal forelægges bestyrelsen. Ved mere omfattende renovering/ombygning forstås, at renoveringen/ombygningen kræver ændring i fællesinstallationer eller tilslutning til fællesinstallationer indenfor den enkelte lejlighed, indtil disses individuelle forgreninger i lejligheden jfr. Vedtægternes § 6, stk. 1, som beskriver ejerforeningens installationer og ansvarsområde. Sådanne ændringer skal forelægges bestyrelsen til godkendelse inden arbejdet påbegyndes. Det skal ligeledes bemærkes, at sådanne ændringer normalt kræver både et beskrevet projekt af fagfolk samt godkendelse af kommunen. I sådanne tilfælde kan bestyrelsen kræve en sagkyndig vurdering. Udgifterne til den sagkyndige og håndværksmæssige bistand afholdes af medlemmet. Øvrig renovering/ombygning af lejligheder er tilladt, også for så vidt angår badeværelser, køkken m.v., jf. også vedtægternes § 6, stk. 5.

Ved større renovering/ombygning af ejerlejligheder, hvor afløb, vandrør og/eller varmerør udskiftes, eller der renoveres på disse installationer, skal der tegnes behørig entreprisforsikring, således ejerforeningens husforsikring ikke belastes af eventuelle vandskader og følgeskader i forbindelse med arbejdets udførelse.

Samtlige renoveringer/ombygninger skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med byggelovgivningen, lokalplanen og andre offentlige forskrifter. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for forelagte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed.

Alle arbejder på el- og VVS-installationer skal udføres af autoriserede installatører, og for så vidt angår arbejder, der berører foreningens installationer, skal disse udføres af foreningens håndværkere. Større arbejder samt arbejder, der påvirker de omkringboendes forsyninger med varme og vand etc. skal forlods meddeles foreningens ejendomsinspektør.

Alle større renoverings – og ombygningsarbejde skal gennemføres kontinuerligt og i et sådant tempo, at generne for de omkringboende bliver så kortvarige som muligt.

Ligeledes vil det være hensigtsmæssigt at holde nærtboende beboere orienteret om længerevarende støjende renoveringsarbejde, hvorved opmærksomheden henledes på § 2, stk. 3 omkring boremaskiner og andet støjende værktøj. Kommunens eller andre offentlige myndigheders bestemmelser eller påbud om støj skal i sagens natur tillige overholdes.

Håndværkere med længerevarende arbejde må ikke parkere på ejendommens område, men henvises til at benytte den offentlige vej. Skurvogne m.v. henvises ligeledes til den offentlige vej. Såfremt parkering eller lignende på offentlig vej kræver særlig tilladelse, sørger medlemmet selv for en sådan tilladelse.

Byggematerialer af enhver art, affald og lignende må ikke henligge på ejendommens areal, men skal fjernes hver dag efter arbejdstids ophør. Opgangenes indgangspartier (både inden- og udendørs), trapper samt reposer må ikke anvendes til arbejder i forbindelse med byggeaktiviteter. Blanding af beton, mørtel og lignende må ikke ske på ejendommens bro- og flisebelagte arealer eller andre flisearealer, hvorfor der bør anvendes ladvogn eller container til disse formål. Medlemmet er ansvarlig for, at der efter hver arbejdsdag er ryddet op og gjort rent ved alle berørte fællesarealer, herunder indgangsparti, trappe, elevator og udenomsarealer. Såfremt der skal anvendes lift i forbindelse med en renovering/ombygning, skal der i god tid forinden ske henvendelse til foreningens ejendomsinspektør for nærmere aftale om skiltning, afspærring mv.

Eventuelle skader opstået på foreningens fælles arealer eller ejendom i forbindelse med byggeaktiviteter skal omgående anmeldes til foreningens ejendomsinspektør. I forholdet til foreningen ligger ansvaret for sådanne skader hos medlemmet som bygherre, der efterfølgende må rette et eventuelt krav videre mod sin udfører.

Det bemærkes, at medfører arbejder udført af et medlem (eller dennes successorer) i dennes lejlighed forøgelse af de fælles udgifter, foreningen skal afholde, påhviler det vedkommende medlem at tilsvare foreningen de pågældende merudgifter, jf. vedtægternes § 3, stk. 3.

§ 19

Udskiftning af vinduer

Det bemærkes, at der foreligger tilbud på frivillig udskiftning af vinduer til nye Velfac vinduer, der både giver ekstra lys og besparelser på varmen samt reducerer støj udefra. Ejendomsinspektøren kan kontaktes for nærmere information og kontaktoplysninger til tømremesteren.

Udskiftning af vinduer sker for ejerens egen regning og ansvar.

§ 20

I øvrigt

Enhver ejerlejlighedsejer må i øvrigt iagttage, hvad der er hører til god husorden og efterkomme, hvad der i så henseende påbydes af bestyrelsen. Tilsidesættelse af husordens bestemmelser, der medfører udgifter for ejerlejlighedsforeningen, kan medføre erstatningspligt for ejerlejlighedsejerne.

§ 21

Kontakt

Ejendomskontoret

v/ Ejendomsinspektør Søren Fritzbøger

Skodsborgparken 64, st.

Åbningstid: Hverdage 10.00 -11.00.

Tlf. 45801761 (tlf.svarer udenfor åbningstiden)

Mail: skodsborgparken@mail.dk

Hjemmeside:

<http://www.skodsborgparken.com>

BEMÆRK: På foreningens hjemmeside forefindes også akutnummer (døgnvagt), kontaktoplysninger til håndværkere mv. Akutnummer er: 72 28 28 18

Ejendomsadministrationen

v/ Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24B, 1264 København K

Anne Demolade

Tlf. 33764725

Mail: ade@swe.dk

Senest revideret den 25.11.2021