

Husorden – Skodsborgparken I

vedtaget på generalforsamling 11. november 2025

Denne husorden er et redskab til at sikre et godt og trygt bo-miljø som beboer i Skodsborgparken I, og dermed nogle retningslinjer for, hvordan vi forventer, at vi opfører os over for hinanden.

Vi lægger stor vægt på et godt naboskab og et trygt, velfungerende fællesskab. Husordenen er udarbejdet for at skabe klare og fælles rammer, der understøtter trivsel, respekt og hensyntagen til hinanden, og som kan administreres af ejendomskontoret, administration og bestyrelse.

Beboeren har pligt til at følge vedtægterne for Skodsborgparken I, samt bestyrelsens og ejendomskontorets beslutninger og ordensforskrifter, herunder denne husorden. Husordenen består af:

- 1) At bo i Skodsborgparken
- 2) De enkelte lejligheder
- 3) Fælles faciliteter
- 4) Renovering af lejligheder
- 5) Kontakter

Der er udarbejdet særskilte bestemmelser for renovering af lejlighederne (som selvstændigt bilag til denne husorden). Disse bestemmelser findes både på hjemmesiden og udleveres som ”hand-out” fra ejendomskontoret. Det er meget vigtigt at være opmærksom på som ny ejer, at man **ikke** må påbegynde en renovering, før den er godkendt af bestyrelsen.

1) AT BO I SKODSBORGPARKEN

Ejerforeningen vil gerne sætte fokus på det gode naboskab i Skodsborgparken I, og ønsker en god nabo-kultur, som skal forstås bredt.

Selvom vi har en omfattende husorden, er det svært at lave regler for, hvordan vi skal leve vores liv. Vi lever vores liv meget forskelligt, men vi kommer ikke udenom, at det at bo i lejlighed gør nærheden til ens naboer/underboer/genboer/overboer større, og kan bl.a. give nogle forskellige oplevelser af lydniveauer, bump, lugt m.v. Derfor er vi også afhængige af hinanden på den måde, at alle må udvise hensyn. Mange af os har tidligere boet i eget hus, hvor man ikke i samme omfang skal tage de hensyn, som er nødvendige i et etagebyggeri med naboer tæt på.

Skodsborgparken er efterhånden et ældre byggeri, som blev opført efter andre standarder end dem, der gælder nu. Lejlighederne har forskellige planløsninger, som kan påvirke lydoplevelsen hos ens naboer.

Dertil kommer, at når lejligheder renoveres, giver det jo støj, som er svær at ændre på.

Når vi alle tager ansvar og viser omtanke, bidrager vi til et positivt miljø, hvor der er plads til forskellighed og fællesskab. Husordenen skal derfor ikke ses som en række begrænsninger, men som din egen checkliste til at sikre, at vi alle kan trives i vores hjem og med hinanden.

2) DE ENKELTE LEJLIGHEDER

Du ejer din lejlighed – men bor i en fælles ejendom. Derfor har dine valg og din adfærd betydning for andre. Her er de vigtigste retningslinjer for brug og indretning af din bolig:

Ind- og fraflytning

- Ved flytning skal ejendomskontoret kontaktes 7 dage inden indflytning - for at sikre eventuel afspærring mv.
- Der henstilles til at bruge flyttefirma med udvendig lift.
- Hvis elevator – i særlige tilfælde ønskes benyttet – skal ejendomskontoret kontaktes.
- Eventuelle skader i opgang, dørpumpe eller elevator betales af ejeren.

Lejlighedens stand

- Ejeren er ansvarlig for, at lejligheden løbende er vel vedligeholdt, jf. vedtægternes §§ 26 og 28.
- Forsømmes vedligeholdelsen væsentligt – og det er til gene for ejendommen eller naboer – kan ejerforeningen pålægge istandsættelse inden for en nærmere frist.

Hoveddør

- Døren ind til lejligheden må kun males på indersiden.
- Ydersiden må ikke males, men må gerne friskes op med trærens og ufarvet træbeskyttelse.

Affald og sortering

- Affaldet skal sorteres i henhold til Rudersdal Kommunes retningslinjer.
- Restaffald skal lægges i lukkede poser, så skakt og containere ikke svines til.
- Våd affald skal være særligt godt indpakket, og gløder må ikke forekomme.
- Flasker, glas, glasskår, pap og aviser skal afleveres i affaldsrummet – ikke i skakten.
- I affaldsrummet findes også en beholder til farligt affald (batterier, el-pærer mv)
- Storskrald og elektronik skal afleveres på containerpladsen i Nærum.
- Haveaffald (minus plasticposer, potter mv) kan lægges i kompostrummet, der findes mellem nr. 46 & 48 ud mod stien.

- Køkkenkværne må ikke anvendes – det er ikke tilladt i Rudersdal Kommune.

Altaner, terrasser og vedligeholdelse

- Skærme må kun være af ufarvet glas og placeres indvendigt.
- Blomsterkasser skal hænge indvendigt i galvaniserede bøjler.
- Beplantning må ikke hænge ud over facaden. Undgå overvanding.
- Det er ikke tilladt at fodre fugle eller vilde dyr (fx med foderbræt) – det tiltrækker skadedyr som rotter, måger og ræve.
- Ejer har ansvar for at holde afløb på altaner og tagterrasser rene. Tilstoppede afløb kan give vandskader – ejer kan gøres erstatningsansvarlig.
- Trægulve på altaner er tilladt, men skal kunne fjernes ved rensning af afløb (inspektionslem).
- Malingen på altangulve er en vandtæt membran – der må ikke bores eller skrues i altangulvene.
- Der må ikke lægges fliser eller klinker på altangulvene.
- Tagterrasser (5. sal): Udskiftning af fliser (til tilsvarende) er tilladt – men fliserne er en del af tagkonstruktionen, så ejendomskontorets anvisninger omkring udskiftning skal følges.
- Ejendomskontoret kan være behjælpelig i forbindelse med tilsyn af afløb på tagterrasser (5.sal)

Maling og vedligeholdelse

- Ejer er ansvarlig for vedligeholdelse af den indvendige side af brystningen samt alt træværk omkring vinduer og døre på altaner.
- Træværket skal males i de oprindelige farver, jf. vedtægternes § 28.
- Godkendte materialer:
 - Brystning: Diffusionsåben murmaling i farven råhvid
 - Træværk: Heldækkende træbeskyttelse i farverne ægte kastanje (S7020 Y80R) og sort.

Husdyr

- Det er tilladt at holde hund, så længe det ikke er til gene for andre.
- Andre husdyr er ikke tilladt.
- Hunde skal føres i snor på hele området (inkl. stier, græsarealer og P-pladser).
- Ejeren skal fjerne hundens efterladenskaber.
- Hvis du har hund, så spørg indimellem dine naboer, om den generer

- Overtrædelse kan medføre krav om fjernelse af dyret.

Markiser og parasoller

- Markiser må kun opsættes på altaner og terrasser – ikke over vinduer.
- Farven skal være off-white, jf. vedtægternes § 26 og lokalplanen.
- Kontakt altid ejendomskontoret før opsætning.
- Markisen skal være i god stand og rulles ind efter brug.
- Parasoller skal også være off-white.

Pejs og brændeovn

- Hold spjældet lukket, når pejsen ikke er i brug – ellers forsvinder varmen.
- Åbn spjældet 10 minutter før brug og sørg for tilstrækkelig luft (fx åbent vindue).
- Brug kun tørt brænde og evt. sprittabletter – ikke væsker.
- Luk først spjældet, når alle gløder er helt slukket.
- Røgalarmer anbefales.
- Brændeovnsindsats må kun installeres med godkendt aftræk efter aftale med skorstensfejer.
- Vedligeholdelse og evt. udskiftning af spjæld påhviler ejeren, jf. vedtægternes § 28.

Radiatorer og varme

- Varmen reguleres centralt og tilpasses årstiden.
- Indendørs temperatur styres via termostat på hver radiator.
- Varmeforbruget måles automatisk via Brunata.
- Radiator og termostat betales af ejer ved eventuel udskiftning.
- Forbrugsdata kan følges på Brunatas hjemmeside. Kontakt SWE's daglige kontaktperson for adgangskode.

Støj

- Vis hensyn ved brug af radio, tv, instrumenter m.m.
- Støjende værktøj må kun bruges:
 - Hverdage: kl. 08.00–17.00
 - Lørdage: kl. 09.00–13.00

- Skal du holde fest? Tal i god tid med dine naboer.
- Sæt filtpuder under møbler – det dæmper støj til naboen.
- Undgå brug af vaskemaskine om natten.
- Undgå støvsugning aftentimer/nat.
- Undgå så vidt muligt badning om natten.
- Luk døre og vinduer forsigtigt i stedet for at smække - af hensyn til dine naboer.

TV og Internet

- Ejendommen har aftale med Norlys som kan levere TV og internet via foreningens ledningssystem.
- Norlys tilbyder forskellige TV-pakker samt internethastigheder.
- Aftale med Norlys indgår af den enkelte ejer, og indgår ikke i fællesbidraget.

Ventilation

- Ejendommens fælles ventilationsanlæg dækker køkken og badeværelser.
- Anlægget kører kraftigst kl. 07.00–09.00 og 17.00–19.00 og er slukket kl. 24.00–05.00.
- Emhætter med egen motor må ikke opsættes i direkte forbindelse med den centrale ventilation – det ødelægger balancen i systemet.

Forbud

- Fyrværkeri må ikke afbrændes på ejendommen eller fra bebyggelsen.
- Grill og lignende må ikke anvendes på altaner eller terrasser.
- Tøj må ikke hænges til tørre, så det er synligt fra facaden.
- Til-salg-skilte og paraboler må ikke opsættes synligt.

3) FÆLLES FACILITETER

Som beboer i Skodsborgparken I har du ret til at bruge fællesarealer som park, strand, vaskeri, affaldsrum og parkeringspladser. Brug altid faciliteterne hensynsfuldt og efter nedenstående retningslinjer.

Cykelkælder og kælderrum

- Hver lejlighed har et kælderrum, som skal holdes rent og aflåst – også selvom det ikke bruges.

- Der må ikke opbevares brandfarlige væsker eller affald, der tiltrækker skadedyr.
- Intet må stilles i kældergange. Lys må ikke være tændt permanent.
- Gitterdøren til kælderrummene skal altid være låst.
- Ekstra kælderrum kan lejes – kontakt ejendomskontoret for priser og venteliste.
- Cykler opbevares i cykelrum tilhørende opgangen.
- Ved oprydning i cykelrum udleveres mærker til cykler i brug. Cykler som er uden mærke fjernes.

Elevator

- Vær opmærksom på mulig upræcis standsning ved ind- og udstigning – pas på trinnet.
- Brug ikke tykke måtter foran døren – det kan få elevatordøren til at sidde fast.
- Hvis elevatorservice tilkaldes pga. forkert måtte, betaler beboeren regningen.
- Sæt ikke noget i klemme i elevatordøren – det ødelægger motoren til elevatordøren.
- Fejl meldes til ejendomskontoret. Ved driftsstop: brug alarmknappen.
- Elevatorer er til persontransport – ikke til tungt gods. Brug lift ved flytning og tunge ting.
- Hold elevatoren pæn og ren.

Park og fællesarealer

- Ingen leg eller boldspil ved indgange, p-pladser, trapper, elevatorer og i kældre.
- Kør forsigtigt på ejendommens arealer. Begræns farten til 20 km/t.
- Det er ikke tilladt at kaste affald, cigaretskodder eller at beskadige ejendommen.
- Bedene må ikke betrædes. Pluk ikke blomster og bræk ikke grene.
- Passage på græsstykket mellem bygning og skråning bør undgås, grundet muligt indkig.
- Retningslinjer for pleje og vedligeholdelse af parken findes på www.skodsborgparken.com.

Parkering og garager

- Parkeringspladser er kun til indregistrerede motorkøretøjer – ikke trailere, campingvogne.
- Parker hensynsfuldt. Området foran bygningerne er redningsvej.
- Max. to parkeringstilladelser pr. lejlighed (udleveres af ejendomskontoret).
- Ingen faste pladser – heller ikke handicapparkering.

- Store køretøjer (over 5 m længde, 2 m bredde eller 2 m højde) kræver tilladelse.
- Ingen parkering foran private garager.
- Undgå parkering på el-ladepladser. I tidsrummet 20-08 er parkering tilladt for fossil-biler, såfremt der ikke er ledigt på øvrige pladser.
- Parkeringskælder ved nr. 46, hvor det er muligt at leje p-plads. El-ladestik muligt. Kontakt ejendomskontoret ang. vilkår.

El-Ladestandere

- Ladestandere findes ved nr. 30, 48 & 60.
- Kun biler med Skodsborgparken I-ladelicens kan benytte dem. (vejledning kan rekvireres hos ejendomskontoret)
- Ingen reservation af ladepladser.
- Flyt bilen senest 1 time efter opladning – undtagen 20.00–08.00, hvor bilen må blive holdende.
- Fossile biler bør bruge almindelige pladser, når muligt.

Trappeopgange

- Trappeopgange skal holdes frie pga. brandmyndighedernes krav.
- Der må ikke stå planter, fodtøj eller pynt i opgangen.
- Hold opgangen pæn og ryddelig.
- Der er installeret røgalarm på hver etage.

Vaskeri og tørrerum

- Kun for ejendommens beboere.
- Åbningstid: 07.00–21.00 (sidste vask afsluttes inden kl. 21.00).
- Følg brugsanvisninger. Ingen farvning af tøj.
- Fjern sæberester og rens tørretumblerfilter efter brug.
- Brug sker på eget ansvar – ejendommens forsikring dækker ikke skader på tøj.
- Fjern alt tøj efter brug – ellers fjernes det af ejendomskontoret.
- Adgang via elektronisk brik (kan kodes hos ejendomskontoret).
- Der betales for brug af vaske- og tørremaskiner efter de til enhver tid gældende regler. Tørrerum er gratis.

Rygning

- Rygning er ikke tilladt i indgange, opgange, elevatorer, kældre og vaske-/tørrerum.

Forsikring

- Ejendommen har en fælles bygningsforsikring (se www.skodsborgparken.com).
- Kontakt ejendomskontoret ved skader.

4) RENOVERING AF LEJLIGHEDER

Se bilaget “Renovering af lejligheder” Bilaget udgør en integreret del af denne husorden, og er obligatorisk læsning inden renovering.

5) KONTAKTER

Ejendomskontor

Søren Fritzboeger, Stuen nr. 64

Åbningstider:

- Mandag, tirsdag, onsdag: 10.00–11.00
- Torsdag: 13.30–14.30
- Fredag: Lukket

Tlf.: 45 80 17 61 (telefonsvarer udenfor åbningstid)

Mail: skodsborgparken@mail.dk

Administrator

SWE – Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24B, 1264 København K. Tlf.: 33 13 78 00

Mail: swe@swe.dk. Daglig kontakt: Peter Westerdahl – pew@swe.dk, Tlf.: 33 76 47 33

Bestyrelsen

Valgt på generalforsamlingen i oktober kvartal. Kontaktes via ejendomskontoret.

Hjemmeside

www.skodsborgparken.com