

Husorden for Ejerforeningen Geelskovparken

I henhold til §11 i vedtægterne fastsættes følgende bestemmelser:

Indhold

1. AFFALD

2. BEPLANTNING M.V.

3. CYKLER M.V.

4. DRIFTSFORSTYRELSE OG REPARATION AF FÆLLESANLÆG

5. DØRE

6. FÆLLES DEPOTRUM

7. HOBBYRUM

8. HUSDYR

9. LEG OG BOLDSPIL

10. LUFTNING AF SENGETØJ

11. MOTIONSRUM NR.10

12. NAVNESKILTE OG MÆRKATER

13. OMBYGGE LEJLIGHEDER

14. OPGANGSORDEN

15. PARKERING

16. SELSKABSLOKALE

17. STØJ OG RØG

18. UDLEJE AF EJERLEJLIGHED

19. VARME, VAND OG VENTILATION

20. VASKERI

21. VARMEMESTERENS KONTORTID

22. VINDUESRUDER

23. WC, BAD OG AFLØB

24. OVERTRÆDELSE AF HUSORDENEN

1. Affald skal sorteres

Hver beboer skal følge kommunens sorteringsplan for bortskaffelse af affald i blokkenes skralderum. Der må kun fyldes op indenfor containerens rum, så låget kan lukkes. Intet affald må henstilles på gulve eller pladser.

Hvis husholdningsaffald (madrester) lægges i renovationsbeholdere, skal det af hensyn til lugtgener være anbragt i lukkede poser.

I affaldsskakterne må kun kastes bioaffald, som er anbragt i forsvarligt lukkede grønne poser, så skakterne ikke bliver forurenede. Affaldsposerne må ikke indeholde glasskår, skarpe eller særligt tunge genstande. Sådanne genstande skal indpakkes f.eks. i avispapir og anbringes i renovationsbeholdere for restaffald i blokkenes skralderum.

Affald herunder papkasser, vinkartoner, pizzabakker skal separeres og placeres i beholdere efter affaldstype. Affald skal sorteres og placeres i de respektive beholdere for affaldstype i skralderum.

Affald må ikke henstilles i opgange, kældergange eller andre fællesarealer.

Olie, kemikalier, rengøringsmidler og maling placeres i den grønne miljø-beholder i skralderummet ved nr. 38, batterier og elpærer i kasserne ved siden af.

Aviser, blade, flasker og glas (ikke porcelæn) anbringes i de "bobler" på P-pladserne i tidsrummet kl. 08.00-20.00. Papkasser skal slås sammen og kan så anbringes i beholdere for pap i skralderummene.

Storskald og byggeaffald skal sorteres, herunder køkkenskabe, gulvbrædder, hårde hvidevarer osv. skal fjernes af beboeren, af håndværkerne eller leverandørerne. Der henvises til kommunens genbrugsplads Containerhaven, Rundforbivej 174, Nærum. Har åbent alle dage fra 10 - 18. Genbrugspladsen har også en afdeling for genbrug.

Haveaffald, grene, træer og jord anbringes i indhegningen vest for blok 1. Plastposer og potter lægges i de containere for plastaffald i indhegningen overfor.

2. Beplantning m.v.

Beplantning i terrassehaverne skal overholde følgende mål:

Sidehækkene beskæres af foreningen til en højde svarende til 70 cm fra underkanten af overboens betonbrystning. Træer og buske må ikke være højere end oversiden af overboens betonbrystning. Står væksterne tættere ved sidehækken end 1,5 m, må de holdes nede, så de ikke overskrider en højde svarende til en linje fra hækens overkant til et punkt 1,5 m inden på overkanten af overboens betonbrystning. Planter, der slynger sig op under den overliggende altan, skal beskæres så grene ikke vokser ind i revner og fuger i betonkonstruktionen. Klatrende vækster må ikke vokse ind i hækkene. Det er ikke tilladt at afskære grene og blomster eller på anden måde beskadige beplantningen på fællesarealerne.

3. Cykler m.v.

Knallerter, cykler og barnevogne må ikke henstilles i indgangspartierne, men skal anbringes i cykelrummene i blok 1 – 4. I el-målerrummene i de lave blokke 5 – 8 må ikke henstilles cykler, de kan stilles i cykelstativerne ud for indgangsdørene. I øvrigt må el-målerrummene ikke anvendes som almindeligt opbevaringsrum til f.eks. madrasser, stiger, blomsterkumme og andet inventar. Der må dog henstilles barnevogne, små indkøbsvogne, kørestole, rollatorer og andre hjælpemidler til

gangbesværede beboere i opgangen. Der kan dog for opgangens egen regning opstilles en reol/hylde eller et mindre skab i rummet, såfremt der er enighed herom blandt samtlige beboere i opgangen. Enhver anvendelse af el-målerrummet må ikke være til hinder for direkte adgang til krybekælder hhv. målerskabe. Det påhviler opgangens beboere at renholde rummet.

Defekte cykler og knallerter må ikke henstilles i de fælles cykelrum, men alene i beboernes egne kælderrum. Det skal påses, at knallerter ikke drypper olie på gulvene.

Cykling samt knallertkørsel er ikke tilladt på gangstier, fortorve eller græsplæner.

4. Driftforstyrrelser og reparationer af fællesanlæg

Driftforstyrrelser skal indberettes til varmemesteren og må ikke søges afhjulpet af lejlighedsejeren selv. Såfremt varmemesteren ikke er at træffe, skal administrator eller et bestyrelsesmedlem kontaktes.

5. Døre

I det omfang døre til fællesrum er forsynet med lås, påhviler det brugerne at holde disse aflåst.

6. Fælles depotrum

Benyttelse af fælles depotrum i blok 4 skal ske efter de af bestyrelsen til enhver tid fastsatte regler. Det påhviler den enkelte bruger at efterlade rummet i ordentlig stand med slukket lys og forsvarligt aflåst.

Følgende retningslinjer gælder for henstilling af effekter i rummet:

Der kan efter aftale med varmemesteren, der har nøgle til rummet, midlertidigt anbringes personlige effekter i forbindelse med renovering eller ombygning af en lejlighed. Ved midlertidigt forstås en periode på max. 3 måneder.

Effekter, der anbringes i rummet, skal mærkes med navn, adresse og dato for hensætning

Effekter, som henstår i depotrummet efter de 3 mdr., vil blive fjernet ved Ejerforeningens foranstaltning uden yderligere varsel.

Der må i depotrummet ikke henstilles cykler, knallerter, trækvogne, have- og terrassemøbler, altankasser, parasoller, udendørs planter til vinteropbevaring samt sommer-og vinterdæk til motorkøretøjer.

Ejerforeningen påtager sig intet ansvar for de personlige effekter, der er henstillet i depotrummet.

7. Hobbyrum

Hobbyrummet står til disposition for beboere, der er medlem af pågældende hobbyklub. Det fremgår af Geelskovparkens hjemmeside, hvem der p.t. står for hobbyrummet.

Brug af hobbyrummet sker i øvrigt i henhold til de bestemmelser, der er opslået i rummet, jfr. vedtægternes § 11.

8. Husdyr

Husdyr må holdes i lejlighederne, såfremt de ikke er til gene for beboere i de øvrige lejligheder, jfr. vedtægternes § 11.

Beboernes husdyr må ikke færdes i andres ejeres terrassehaver eller færdes løse i blokkenes opgange eller på ejendommens fællesarealer, men skal føres i snor af en ledsager, som det påhviler straks at fjerne eventuelle efterladenskaber.

Fordring af vilde dyr, herunder fugle er ikke tilladt fra altaner, terrasser eller på fællesarealer.

9. Leg og boldspil

Boldspil må kun foregå på græsarealerne, fodboldspil kun øst for blok 4.

Farlige legeredskaber såsom flitsbuer, luftbøsser, slangebøsser m.m må ikke anvendes på ejendommens arealer.

Der må ikke tegnes på fliser, facader, murværk, trappeopgange eller andre steder på ejendommen.

Enhver form for leg på trapper og i kældergange er ikke tilladt.

10. Luftning af sengetøj

Luftning af sengetøj skal foregå på altanen – ikke udover rækværket.

Tørring af vasketøj på altaner og terrassehaver skal foregå på stativ eller på ophængte snore, der ikke må være højere anbragt end øverste altankant/bøgehæk mod syd.

Rystning af duge, gulvtæpper m.m. må ikke foregå ud ad vinduerne, men skal foregå på altanen ikke udover rækværket.

11. Motionsrum nr. 10

For at benytte disse faciliteter kræves medlemskab, der tegnes gennem administrator. Kontingentet fastsættes årligt og kun beboere kan blive medlem.

Benyttelse af faciliteterne skal ske i tidsrummet fra kl. 06.00 til 22.00 i henhold til de opslåede regler. Børn under 15 år har kun adgang i følge med et voksent medlem. Nøgle må ikke udleveres til ikke-medlemmer.

12. Navneskilte og mærkater

Varmemesteren står for indkøb og opsætning af navneskilte i indgangspartiet, på postkasser og entredøren. Ejerforeningen afholder udgiften til 1 sæt navneskilte pr. ejer. Er glasset i dørskiltet revnet eller mangler, fås et nyt hos varmemesteren. Evt. udlejer skal sørge for og betale for et sæt navneskilte til eventuel lejer.

Mærkater til postkasser og døre med f.eks. "nej tak til reklamer" må kun sættes på postkasser og evt. på brevsprækken i entredøren.

13. Ombygge lejligheder

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

Støjende arbejder i forbindelse med ombygninger o.l. må kun finde sted mandag til fredag fra kl. 08.00 – 16.00.

Indebærer projektet, at der må lukes for vand og/eller varme til andre beboere, så skal det varsles til de pågældende beboerne og varmemesteren.

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 og reposer må ikke anvendes til arbejder i forbindelse med byggeaktiviteter. Blanding af beton, mørtel og lignende må ikke ske på ejendommens flisebelagte arealer, hvorfor der bør anvendes ladvogn eller container til disse formål. Efter hver arbejdsdag skal der være ryddet op og gjort rent ved alle berørte fællesarealer, herunder indgangsparti, trappe, og udenomsarealer.

Såfremt der skal anvendes lift eller stillads i forbindelse med arbejdet, skal der i god tid forinden ske henvendelse til foreningens varmemester for nærmere aftale om skiltning, afspærring mv.

Se punktet "[Ombygge lejligheder](#)" på hjemmesiden for yderligere regler og oplysninger om at bygge om.

14. Opgangsorten

Det er kun ved enighed i en opgang tilladt at udsmykke og henstille inventar i opgangen.

Udsmykning m.v. må ikke hindre/besværliggøre rengøring eller genere alm. færdsel

Dørhamre: o.lign. må ikke monteres på entredørene.

Fodtøj: det er forbudt at henstille fodtøj i opgangene.

Håndtag: af hensyn til et ensartet udseende af dørene i opgangene må der ikke ændres på håndtagene. De oprindelige "knopper" skal så vidt muligt bevares. Hvis det på sigt ikke er muligt, skal varmemesteren kontaktes vedrørende nye håndtag.

Klistermærker: der må ikke sættes klistermærker på den side af entredøren, som vender ud mod opgangen.

Nøgleboks: i forbindelse med installation af tyverialarm i lejligheden er det tilladt at opsætte en sikkerhedsnøgleboks på væggen i trapperummet under 2. trappeløb.

Skilt: der må opsættes skilt ved døren om at alarm er opsat. Dette skilt skal placeres på dørkarmens gerigt. Det er varmemesteren som anviser placering af bokse og skilte.

Omkostninger ved etablering og nedtagning er ejerforeningen uvedkommende. Ved ophør af brug af boks og alarm, og senest ved lejlighedens fraflytning, skal boks og skilt nedtages, og væg/karm retableres. Er det ikke sket senest 14 dage efter flytning fra lejligheden, foretages arbejdet af ejerforeningen for lejlighedsejerens regning.

Tæpper i opgangen: Det er besluttet, at Ejerforeningen fremover står for anskaffelse af nye tæpper til de enkelte opgange. De nye tæpper er behandlet med brandhæmmende materiale efter bygningsmyndighedernes forskrifter

Der må ikke stilles potteplanter på tæpperne. Potteplanterne skal anbringes på risten ved indgangsdøren

15. Parkering

Der må kun parkeres indregistrerede personbiler og motorcykler på de dertil indrettede pladser og således, at der ikke optages mere end én plads pr. beboer. Fast parkering er forbeholdt ejendommens beboere.

Ledige parkeringspladser kan midlertidigt benyttes til gæsteparkering og af håndværker- hhv. leverandørbiler. Besøgende til selskabslokalet ved blok 1 bedes anvende parkeringspladserne ved containerarealet.

Campingvogne, trailere og lign. må ikke henstilles på området.

Parkering på flisebelagte arealer og foran indgangspartierne er ikke tilladt. Kørsel på vej og parkeringspladser skal ske med nedsat hastighed.

16. Selskabslokale

For benyttelse af selskabslokalet betales et gebyr, der fastsættes af bestyrelsen. Henvendelse om leje og reservering af selskabslokalet sker til varmemesteren i kontortiden. Vilkår for udlejning findes på hjemmesiden www.geelskovparken.dk og udleveres af varmemesteren ved reservering af lokalerne til underskrift.

Reservering af selskabslokalet kan tidligst foretages 12 måneder forud for den ønskede dato og liste over de reserverede datoer fremgår af hjemmesiden.

Såfremt der opstår fortolknings-spørgsmål eller tvistigheder omkring reglerne vedrørende benyttelse af selskabslokalet, afgøres disse endeligt af ejerforeningens bestyrelse.

17. Støj og røg

Enhver form for unødigt støj skal i perioden 22.00 – 08.00 være så afdæmpet, at det ikke er til ulempe for ejendommens øvrige beboere.

Brug af grill skal ske under størst mulig hensyntagen til andre beboere. Grilning må kun ske under låg. Brug af kulfyret grill er ikke tilladt.

Hvis køkkenet er flyttet fra nordsiden af lejligheden til sydsiden, skal madlavning ske under størst mulig hensyntagen til naboer, så de ikke generes af madlugt. Emhætte skal anvendes og skydedør og vindue skal være lukkede i fornødent omfang.

Benyttelse af boremaskine o.l. må kun ske mandag-fredag i tidsrummet kl. 08.00 – 18.00. Lørdage, søn- og helligdage kun i tidsrummet fra kl. 10.00 – 14.00.

Støjende arbejder i forbindelse med ombygninger o.l. må kun finde sted mandag til fredag fra kl. 08.00 – 16.00

18. Udleje af ejerlejlighed

Når en lejlighed udlejes, påhviler det ejeren at meddele lejerens navn og egen ny adresse til administrator samt at indsende lejekontrakten. I øvrigt henvises til § 11 i vedtægterne for E/F Geelskovparken.

I konsekvens af vedtægternes § 13, er husordenen også gældende for lejere, hvorfor der i lejekontrakten skal henvises til den til enhver tid gældende husorden.

19. Varme, vand og ventilation

Uregelmæssigheder vedrørende forsyningen af varme og vand skal straks meddeles til varmemesteren, uanset om lejlighedsejeren selv skal afholde udgiften til eventuel reparation jfr. vedtægternes § 12.

Der må ikke umiddelbart tilsluttes nogen form for nye/ekstra radiatorer til centralvarmevarmeanlægget. I forbindelse med gulvvarme og håndklædetørrer i badeværelser skal anvendes elektriske varmekilder.

Ønsker en ejer alligevel at etablere gulvvarme og/eller håndklædetørrer med centralvarme-vand, skal ejeren selv betale for en ny energimåler, der måler lejlighedens totale varmeforbrug. Måleren skal monteres i installationsvæggen ved badeværelset. Varmemålerne på radiatorerne skal fjernes. Start og slut af arbejdet skal meddeles administrator.

Emhætter: Der er centraludsugning fra emhætten over komfuret. Det er ikke tilladt at opsætte emhætte med motor med forbindelse til den centrale udsugning. Emhætte med motor må kun recirkulere luften i køkkenet.

Ved flytning af køkken fra nord til syd skal emhætte i det nye køkken mod syd forbindes med den oprindelige ventilationskanal ved det oprindelige køkken. Se under pkt. 13.

20. Vaskeri

Vaskeriet står til beboernes disposition i tidsrummet fra kl. 08.00 til kl. 22.00.

Maskinerne må kun anvendes til vask af beboernes eget tøj samt i overensstemmelse med de i vaskeriet opslåede regler. Poletter købes hos varmemesteren i kontortiden.

Uregelmæssigheder skal omgående indberettes til varmemesteren og samtidig hænges skilt op med "ude af drift" hhv. "varmemesteren orienteret" på den pågældende maskine.

Enhver bruger skal påse, at yderdøren holdes lukket, når vaskeriet forlades. Lyset slukkes automatisk.

21. Varmemesterens kontortid

Varmemesteren træffes på ejendomskontoret ved opgang 18.

mandag kl. 07.30 – 08.00, onsdag kl. 17.30. – 18.00 samt fredag kl. 07.30 – 08.00 og kl. 15.30 – 16.00.

Uden for de nævnte tider kan lægges besked på telefon 45858908. el. på mobil 40157133 i nødstilfælde.

22. Skader på ruder

Skader på ruder i ejendommen skal anmeldes til varmemester hhv. administrator, der så vil foretage det videre fornødne.

23. WC, bad og afløb

Det er ikke tilladt at nedkaste genstande, som kan tilstoppe afløbet i wc-kummen. Gulvafløb samt afløb i brusekabine skal holdes rensset. Reparation af defekte afløb, afløbsskåle og rør hen til hovedfaldstammen påhviler lejlighedsejeren.

Afløb ved udvendige nedløbsrør på altaner/terrasser skal også holdes rensset.

24. Overtrædelse af husordenen

Overtrædelse af husordenen kan medføre erstatningsansvar, udelukkelse fra benyttelse af fællesfaciliteter, jfr. vedtægternes § 11, stk. 3, eller - i grovere tilfælde - krav om fraflytning, jfr. vedtægternes § 13.

Punkt 13 revideret af bestyrelsen oktober 2021.