

# HUSORDEN for SØLLERØD PARK

## I. GENERELT

Denne husorden er et led i Ejerforeningens bestræbelse på at opretholde et attraktivt beboermiljø, som skal sikre:

- Den nødvendige hensyntagen beboerne indbyrdes.
- Bygningernes vedligeholdelse og ensartede ydre præg.
- Parkens fællesarealer og landskabelige værdier.
- De under Ejerforeningen hørende fælles installationer, anlæg og indretninger i øvrigt.

For at opnå denne hensigt er de enkelte beboere forpligtet til at efterkomme denne husorden. Beboeren (ejereren, lejeren) skal sørge for, at disse regler overholdes af de øvrige medlemmer af husstanden og af andre, som har fået adgang til boligen.

Plejeplanen for de under Ejerforeningen hørende områder er særligt vedtaget og bindende for beboerne, hvorfor den ikke optages i denne husorden.

Husordenen tilsigter ikke og kan ikke begrænse de rettigheder eller udvide de pligter, som en lejer har i henhold til en allerede indgået lejekontrakt.

## 2. LEJLIGHEDERNE

### 2.1. Beboerne

Lejlighederne må kun benyttes til beboelse i overensstemmelse med lejelovgivningens regler derom, derunder reglerne om fremleje. Ved benyttelse af lejligheden til erhvervsmæssige formål henvises til vedtægterne.

### 2.2. Musik

Benyttelse af radio, fjernsyn lignende udstyr til afspilning af lyd samt af musikinstrumenter skal ske under iagttagelse af fornødent hensyn til de øvrige beboere.

Benyttelsen må ikke ske for åbne døre og vinduer eller på altangang og terrassepartier eller på arealer i øvrigt uden for lejligheden.

### 2.3. Støj

Benyttelse af el-boremaskiner og andet støjende værktøj er kun tilladt i tidsrummet kl. 08.00 - 18.00, dog lørdage, søndage og helligdage kl. 10.00 - 16.00.

Vaskemaskiner, opvaskemaskiner eller andre maskiner, der kan være til gene for beboerne, må ikke benyttes efter kl. 22.00, ligesom maskinerne skal være slukket efter dette tidspunkt i det tilfælde at en biplyd gør opmærksom på afslutning af vask.

Karbad er ikke tilladt i tidsrummet kl. 23.00 -06.00.

I sals beboerne skal tage fornødent hensyn til beboerne i stueetagen ved færden på altangangen, de udvendige trapper og i lejligheden.

#### **2.4. Inddragelse af udvendige arealer**

Bygningsarealer, såsom loftsrum, gangarealer eller kælderrum, der er beliggende uden for de arealer, der hører til de enkelte lejligheder ifølge ejerlejlighedskortet, og som derfor tilhører Ejerforeningen eller er fællesareal, må ikke inddrages til benyttelse for den enkelte lejlighed uden Ejerforeningens skriftlige samtykke i hvert enkelt tilfælde.

#### **2.5. Indvendige vedligeholdelser, reparationer og forbedringer**

Der henvises til vedtægterne.

#### **2.6. Indgreb i installationer**

Der henvises til vedtægterne.

#### **2.7. Bygningsindgreb**

Ændringer af bygningsmæssig karakter eller foranstaltninger af tilsvarende art i de enkelte lejligheder skal være lovlige.

Ændringer, hvortil der kræves ibrugtagningstilladelse og/eller anmeldelse over for bygningsmyndigheden, må ikke foretages uden Ejerforeningens skriftlige samtykke i hvert enkelt tilfælde.

Gulvvarme kan etableres såvel ved anvendelse af el som ved tilslutning til centralvarmeanlægget. Tilslutning til centralvarmeanlægget må alene foretages efter tilladelse fra Ejerforeningen og ved udførelse af autoriseret VVS-firma. Omkostninger til eventuel varmemåler afholdes af ejeren.

#### **2.8. Opvarmning**

Ved midlertidig fraflytning af en lejlighed er ejeren forpligtet til at holde lejligheden opvarmet til mindst 18°C.

### **3. ANTENNER**

#### **3.1. Antenner**

Lejlighederne er forsynet med stik til fælles programfordelingsanlæg til Kabel TV til modtagelse af radio og TV på særskilt fastsatte vilkår.

Der må kun anvendes de dertil hørende specielle stik.

Der må ikke have individuelle synlige, udvendige antenner og paraboler, ligesom der heller ikke må placeres antenner og paraboler på lofter som er fællesområde.

### **4. FACADER, GAVLE, MURE m.v.**

#### **4.1. Indgreb i udvendige bygningsdele**

Maling af, ophængning på eller indgreb i øvrigt af enhver art i udvendige facader, gavle, murværk, døre m.v. er ikke tilladt uden Ejerforeningens skriftlige samtykke dog jævnfør stk. 4.2.

## **4.2. Vedligeholdelse og fornyelse af udvendige bygningsdele**

Ejeren af den enkelte lejlighed er, indtil Ejerforeningen måtte beslutte andet, forpligtet til udvendigt at vedligeholde sin lejligheds vinduer, hoved-, altan- og/eller terrassedøre, sorte træ facader samt rækværket udenfor altandørene med maling efter Ejerforeningens anvisning. Der kan afhentes maling og pensler på inspektørkontoret til udførelse af arbejdet.

Skrå ovenlysvinduer og de runde badeværelsesvinduer er undtaget fra denne vedligeholdelsespligt.

Ejeren af den enkelte lejlighed er, indtil Ejerforeningen måtte beslutte andet, forpligtet til at forny sin lejligheds vinduer, hoved-, altan- og/eller terrassedøre efter de retningslinjer og anvisninger der er angivet af bestyrelsen for udskiftning og udseende på de udskiftede bygningsdele. Der henvises til Ejerforeningens hjemmeside for disse retningslinjer og anvisninger.

## **5. ALTANGANGE**

### **5.1. Renholdelse**

Renholdelse af altangangen ud for den enkelte lejlighed påhviler ejeren af den pågældende lejlighed, eller den til hvem den er udlejet.

### **5.2. Borde, stole, blomster m.v.**

Altangangene er adgangs- og flugtveje, der af myndighederne kræves at være ryddede og let fremkommelige.

I sommerhalvåret kan godkendes brug af mindre borde og stole på altangangene, hvis disse ikke er til gene for de øvrige beboeres passage.

Borde og stole må dog ikke henstilles permanent, men skal fjernes efter brug, ligesom disse ikke må fastgøres til bygningens mur eller træværk.

Blomster- og plantearrangementer, der er til gene for passagen eller er til skade for betonen som følge af fugtdannelse eller kemikalieanvendelse (gødning), kan kræves fjernet. Som retningslinje for sådanne arrangementers størrelse kan accepteres genstande, der ikke er større end 30 cm. i vandret udstrækning, når genstandene ikke er tungere end, at de umiddelbart kan flyttes.

Altangange må ikke rengøres med klorholdige produkter.

Der må ikke anvendes grill på svalegangene.

### **5.3. Tøjtørring, -luftning og tæppebankning**

Tæppebankning og tøjtørring er ikke tilladt på altangangen eller ved brug af rækværket ved altandørene. Der henvises til de dertil indrettede tørregårde og bankestativer.

## **6. SKILTNING**

### **6.1. Skiltning, annoncering m.v.**

Dørskiltning skal være ensartet med hvid skrift på sort klap efter Ejerforeningens nærmere anvisning. Ejerforeningen betaler for udskiftning af navneplader på entredøre ved ejerskifte – i andre situationer betales udgiften af rekvirenten.

Opsætning eller ophængning af annoncering, reklame eller lignende skriftlige tilkendegivelser på døre, vinduer eller udvendigt mur- eller træværk er ikke tilladt, dog med nedenstående undtagelse.

SKATs krav til skiltning af virksomheder, med det formål at tage kampen mod organiseret sort arbejde, respekteres. Skiltet skal tages ned uden for arbejdstid for at blive sat op igen, når der igen arbejdes på byggepladsen. Kravet til skiltning følger til enhver tid SKATs regler. Hvis kravet bortfalder, må der ikke skiltes af virksomheder jævnfør dette punkts afsnit 2.

## **7. VINTERFORANSTALTNINGER**

### **7.1. Snerydning**

Snerydning på veje, stier samt udvendige trapper udføres af Ejerforeningen.

Snerydning på adgangssten til de enkelte lejligheder i stueetagen påhviler ejeren af den pågældende lejlighed, eller den til hvem denne er udlejet.

Snerydning på altangangen ud for den enkelte lejlighed påhviler ejeren af den pågældende lejlighed, eller den til hvem denne er udlejet. Løs sne kan nedkastes fra altangangene, når der udvises forsigtighed, og nedkastningsstedet så vidt muligt er aftalt med beboerne i stueetagen.

### **7.2. Grusning/saltning**

Der må af hensyn til betonen ikke strøs salt eller urea på udvendige trapper og altangange.

Der forefindes redskaber til snerydning og sand til at strø med.

## **8. SKRALD OG AFFALD**

### **8.1. Husholdningsaffald/-skrald**

Husholdningsaffald og især vådt og skarpt affald skal være omhyggeligt og forsvarligt indpakket, inden det henkastes i containeren i den nærmest beliggende affaldsgård. Brugte batterier og el-pærer kan lægges i de opstillede spande i affaldsgårdene. Andet må ikke anbringes eller henkastes indenfor affaldsgårdene.

Flasker og aviser skal anbringes i de dertil indrettede genbrugscontainere, der er opstillet flere steder i parken.

Alle former for papaffald skal lægges i papcontaineren i den aflåste containerplads ved Lillesø.

Mindre brændbart affald kan lægges i den lukkede container, der står indenfor containerpladsen.

Metalaffald kan henlægges i det hertil indrettede område indenfor containerpladsen.

Alt andet affald, såsom elektronisk udstyr, større møbler, malingrester m.v. skal afleveres på kommunens genbrugsplads.

Den aflåste containerplads må kun benyttes indenfor de brugstider, der oplyses om ved skiltning på pladsen samt på Ejerforeningens hjemmeside, [www.sollerodpark.dk](http://www.sollerodpark.dk).

Kældernøglen passer til pladsen, og den enkelte bruger skal sørge for at låse forsvarligt efter sig.

## **8.2. Have- og bygningsaffald m.v.**

Haveaffald skal henkastes på den dertil beregnede plads på containerpladsen ved de "lange garager".

Al affald fra renoveringer, ombygninger og ændringer i haver, skal afleveres på en af kommunernes genbrugspladser eller bortfjernes på anden vis. Der må ikke henlægges noget i Ejerforeningens affaldscontainere eller affaldsgården.

## **9. HUSDYRHOLD M.V.**

### **9.1. Generelt**

Det er tilladt at holde eet mindre husdyr, såsom hund eller kat, såfremt nedenstående regler overholdes:

- Det påhviler enhver beboer, der holder husdyr, at sørge for, at dette ikke ved støj, herunder langvarig gøen og hulen eller ved lugt, ødelæggelser, bidsk optræden eller på anden måde er til gene for ejendommen eller for de øvrige beboere.
- Intet husdyr må løbe frit omkring på parkens fællesarealer, herunder legepladser, veje, stier, trapper, altangange og søområdet. Dog er det tilladt at lade katte gå frit i tidsrummet kl. 17.00 - 06.00.
- Havearealerne ved lejlighederne i stueetagen må ikke anvendes som løbegårde.
- Hunde og katte skal altid uden for boligen bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.
- Hunde og katte skal altid føres i snor uden for lejligheden og må ikke luftes på legepladser, dog med undtagelse af katte i tidsrummet kl. 17.00 – 06.00 jævnfør pkt. 2. Beboeren er ansvarlig for, at hunden eller katten ikke forurener parkens fællesarealer som nævnt under dette afsnits punkt 2, såfremt hunden/katten forretter sin nødtørft på et af de nævnte steder, dog med undtagelse af søområdet uden for dets græsarealer, påhviler det beboeren at fjerne dens efterladenskaber og foretage den nødvendige rengøring.
- I tilfælde af berettiget klage over husdyret kan tilladelsen til husdyrhold ophæves, såfremt der ikke kan findes andre praktiske udveje.
- Hvis tilladelsen til husdyrhold tilbagekaldes som følge af berettigede klager, er beboeren forpligtet til straks at sørge for, at dyret fjernes fra parken. Såfremt beboeren ikke efterkommer påbud om at fjerne et husdyr, betragtes dette som misligholdelse af husordenen med de følger, som dette måtte indebære.

### **9.2. "Kæledyr"**

Mindre "kæledyr" kan tillades, såfremt disse efter deres natur alene holdes indendørs og ikke er til støj-, lugt-, eller forureningsmæssig gene for de øvrige beboere.

Dyrebure og lignende må ikke hensættes på fællesarealer.

### **9.3. Fodring**

I parkområdet og i forbindelse med lejlighederne må fodring af vilde fugle kun finde sted fra foderbræt eller foderhus.

Det er ikke tilladt at anbringe eller kaste foder på plæner, i indgangspartier, terrassehaver eller på svalegange.

1. sals beboere må ikke opsætte foderbræt på den side af lejligheden, der er oven over terrassehaverne.

## **10. HAVE-OG TERRASSEAREALERNE, BRUGSRET**

Indgangspartier og terrassehaver er en del af fællesarealet, men der tilkommer beboerne af stuelejlighederne en eksklusiv brugsret til disse, ligesom beboerne af stuelejlighederne har en række forpligtelser i forhold til disse arealer. Brugsretten og forpligtelserne fremgår af særskilt plejeplan for indgangspartier og terrassehaver som der henvises til.

## **11. PARKERING OG FÆRDSEL**

### **11.1. Parkering:**

Parkering på parkens område af beboernes motorkøretøjer må alene ske i de særligt indrettede parkeringsbåse og i henhold til særskilte lejeaftaler med de enkelte medlemmer.

Alle vare-, lastbiler og busser over 3.500 kg. må ikke parkeres i Søllerød Parks område. Varebiler under 3.500 kg. totalvægt kan få tilladelse til at parkere på de dertil indrettede parkeringspladser ved garagerne mod en forhøjet leje.

Håndværkere med arbejde i Søllerød Park kan parkere på hverdage mellem kl. 07:00 og kl. 16:30 på en ejers plads eller om nødvendigt ved vejside.

Både, campingvogne og lignende må ikke henstilles i Søllerød Park.

Parkering ved vejside er forbeholdt gæster. Hvis parkeringsbås til beboere ikke kan anvises, kan der -indgås aftale med ejendomsfunktionærerne om tilladelse til midlertidig parkering i vejside.

### **11.2. Færdsel**

Kørsel på cykel, knallert, motorcykel eller i bil skal ske med maksimalt 20 km/t. under hensyntagen til fodgængere, herunder specielt børn og ældre.

Kørsel med knallert, motorcykel og bil er forbudt på alle parkens græsplæner, stier og gange.

Unødig brug af bilhorn i parken er ikke tilladt.

## **12. DIVERSE**

### **12.1. Kældre**

Det til lejligheden hørende pulterrum skal til enhver tid være forsvarligt aflåst.

For at bevare en acceptabel orden i kældrene og for at mindske brand- og rottefaren må der, uden for de enkelte lejligheds pulterrum, ikke henstilles døre, træplader, møbler, vaskemaskiner, køleskabe, fjernsyn, kasserede cykler, bohaver, brandfarlige væsker, gasbeholdere, bildæk m.v. Ejerforeningens personale er til enhver tid berettiget til at fjerne sådanne genstande.

Der må kun henstilles havemøbler, cykler, knallerter, barnevogne og børns udelegetøj i de dertil indrettede rum til havemøbler og særskilt rum til cykler, barnevogne og børns udelegetøj.

Kasserede genstande af ovennævnte art henvises til containerpladsen.

Brandfarlige væsker, gasbeholdere m.v. må heller ikke opbevares i pulterrummene.

Der må ikke udføres reparation af knallerter, motorcykler og lignende i kældrene.

## **12.2. Ophold og leg m.v.**

Fodbold og anden form for boldspil skal generelt ske på fodboldbanen ud for blok 14.

Mindre børns leg og boldspil ud for de respektive blokke, hvor de er under voksnes opsyn, accepteres, så længe legen/spillet ikke er til gene for de øvrige beboere og til belastning for plænen og plantevæksten i øvrigt.

Det er forældrenes ansvar at legetøj, bolde, cykler, mål og lignende ryddes fra fællesarealerne efter leg.

Børns leg, herunder brug af sandkasser og bænke og andre under Ejerforeningen hørende indretninger, sker under forældrenes ansvar.

## **13. FÆLLESFACILITETER I ØVRIGT**

### **13.1. Tørregårde/Bankestativer**

Tørring af tøj og tæppebankning etc. må alene ske på de dertil indrettede steder.

Bankestativerne må kun benyttes i tidsrummet kl. 08.00 -19.00, dog lørdage, søndage og helligdage kl. 10.00 -13.00.

### **13.2. Vaskeriet**

Vaskeriet er alene til brug for parkens beboere. Kældernøglen passer hertil.

Benyttelsen sker under iagttagelse af de af Ejerforeningen fastsatte regler, der til enhver tid vil være opslået i vaskeriet.

## **14. SØOMRÅDET**

### **14.1. Badning**

Badning i søerne er ikke tilladt.

## 14.2. Fiskeri



Fiskeri er kun tilladt for parkens beboere og eventuelle gæster til disse under beboerens ledsagelse og ansvar.

Der må kun fiskes fra søbredden og kun med een stang og snøre pr. fisker.

Faste net, ruser, krebsebrikker eller andre selvfiskende redskaber er således ikke tilladt, ligesom det heller ikke er tilladt at fiske fra båd eller tømmerflåde.

Isfiskeri er ikke tilladt.

Fiskeri skal ske under iagttagelse af de af myndighederne fastsatte mindstemål og fredningstider.

Ingen fisker må være til gene for andre personer, der færdes i søområdet.

Fiskeren skal sørge for at der ikke efterlades fisk eller fiskeredskaber, spande, krogstumper m.v.

### **14.3. Færdsel i søområdet**

Enhver færdsel i området skal ske under respekt af planter og dyreliv.

Afbrækning eller -skæring af træers og buskes grene og opgravning af planter og løg m.v. er således ikke tilladt.

Bærplukning er tilladt, når planterne ikke beskadiges derved.

Færdsel i søområdet må kun ske til fods (handicapkøretøjer er dog tilladt).

Søområdet er et "stilleområde", hvorfor al støjende opførsel og brug af radioer, båndoptager og lignende eller musikinstrumenter ikke er tilladt.

Færdsel på isen er ikke tilladt.

De ved søerne placerede borde og bænke er til fri afbenyttelse og må ikke fjernes fra området.

Åben ild i søområdet, herunder på bålpladsen, er generelt ikke tilladt, idet bålpladsen alene er forbeholdt Ejerforeningens afbrænding af haveaffald.

Ejerforeningen påtager sig ikke ansvar for indretningernes tilstand, ligesom brugen sker på eget ansvar.

Henkastning af nogen form for genstande eller affald i søerne eller på søområdet er ikke tilladt.

Der henvises til de opstillede affaldskurve eller til containerpladsen.

## **15. SANKTIONER OG PÅTALE**

### **15.1. Sanktioner**

Tilsidesættelse af bestemmelserne i denne husorden, der medfører udgifter for Ejerforeningen, kan medføre erstatningsansvar for ejeren af en lejlighed, eller den til hvem denne er udlejet.

Opmærksomheden henledes på vedtægternes §16, hvori der står:

"Bestyrelsen kan i tilfælde af overtrædelse af foreningens vedtægter, eller den af Ejerforeningen udstedte husorden, såfremt overtrædelsen er grov eller er gentaget efter påtale, pålægge den pågældende ejerlejlighedsindehaver bøder på ikke over kr. 3.860 kroner målt efter 2013-prisniveau. I særlige tilfælde af grov og gentagen overtrædelse af vedtægterne, eller husordenen, kan bestyrelsen ved dom forlange den pågældende ejerlejlighed solgt, eventuelt ved tvangsauktion."

For lejerne gælder bestemmelserne om opsigelse af lejemålet i lejelovens § 93, hvorefter udlejerens har ret til at hæve lejeaftalen, hvis lejerens trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, eller lejerens forhold, trods udlejerens påmindelse, er til ulempe for ejendommen eller dens beboere.

### **15.2. Påtale**

Eventuel klage over overtrædelse af denne husorden rettes skriftligt til Ejerforeningens bestyrelse eller direkte til den af Ejerforeningen valgte administrator.

Det er pålagt Ejerforeningens funktionærer at meddele overtrædelser af husordenen til Ejerforeningen.

Ejerforeningens bestyrelse har påtaleret, og en eventuel påtale sker gennem administrator.

oooooOOOOOOooooooo

Således vedtaget på Ejerforeningens generalforsamling og samtidig beboermøde den 29. april 2014 med tilføjelse af mindre ændringer ved generalforsamlingen 2015.

Bestyrelsen for E/F Søllerød Park  
Maj 2016