



Husorden for Eskemosepark

GENERELT

En boligafdeling med mange beboere kan sammenlignes med et miniatyresamfund. I bliver mere eller mindre afhængige af hinanden og I er fælles om mange ting. Derfor er det naturligt at I opstiller visse regler for at skabe et godt klima i bebyggelsen.

Vi beder dig derfor huske, at disse regler er fastsat for at beskytte dig, dine naboer og bebyggelsen.

Reglerne er samtidig et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Husk at I selv, gennem huslejen, skal betale istandsættelsen, også af det som ødelægges.

Føler du dig generet af dine medbeboere, bedes du, af hensyn til bevarelse af det gode klima beboerne imellem, henvende dig personligt til vedkommende, inden du retter henvendelse til ejendomskontoret på 40 48 96 69 eller via mail til ejendomskontor@eskemosepark.dk.

Du kan også henvende dig til bestyrelsen på 21 64 32 56 mandag og torsdag kl. 19 – 20 eller via mail til bestyrelse@eskemosepark.dk.

AFFALD

Hvordan skal det håndteres og sorteres.

Overordnet set skal I selv sørge for sortering af alt affald.

Er I i tvivl hvordan I skal gøre, kan I læse om det i vores folder via nedenstående link: <http://eskemosepark.dk/miljoegard.html>. Denne folder kan også afhentes på ejendomskontoret.

I de grønne containere der står tæt indgangsdørene må der **kun** komme bioaffald/køkkenaffald, og som er **pakket ind i en lukket affaldspose**.

Af hensyn til lugtgener og skadedyr skal man lukke affaldscontainer igen efter brug.

Alt andet affald skal I selv sørge for, at aflevere i vores Miljøgård, og der sortere det i de dertil indrettede beholdere eller bure.

Aviser, blade, genanvendeligt papir og glas skal lægges i de af kommunen opstillede containere, der står over for nr. 55 og i forbindelse med vores Miljøgård. Husk at fjerne metallåg fra glas.

Affaldsposer, aviser og andet affald må ikke anbringes i opgangen, ikke engang midlertidigt, men skal opbevares i lejligheden indtil det kan bringes til passende affaldscontainer.

Har du storskrald så som møbler, skabe senge m.v., som du ikke selv har mulighed for at bringe til vores Miljøgård, så kontakt ejendomskontoret, så vil de være dig behjælpelig med at afhente det.

Byggeaffald af enhver art **skal** altid afleveres på kommunens genbrugsplads. Blokken 60, 3460 Birkerød.

**Vær opmærksom på, at Rudersdal kommune har vedtaget nye regler for affaldshåndtering som træder i kraft i september 2019. Disse regler vil derfor være gældende uanset hvad der står ovenfor.
Så snart de nye regler træder i kraft vil der blive lavet, og husstandsomdelt en ny folder.**

ALTANER

Altanerne skal holdes ryddelige, således at tilstopning af afløb ikke forårsager vand- eller frostskafer.

Tøj må gerne tørres på altanerne, hvis det ikke hænger så højt, at det er synligt udefra. Det vil sige det må ikke hænge højere end til altankanten.

Det er vigtigt at sørge for, at fugle ikke slår sig ned på altanerne. Derfor er det ikke tilladt at fodre eller lægge brød til fuglene. Hvis du gør det alligevel er du også med til at fremme risikoen for skadedyr.

Det er tilladt at opsætte fuglehuse, dog må de ikke skrues fast i betonen. De må dog ikke fodres. Lovlige husdyr som f.eks. fugle i bur, marsvin, hamstere m.v. skal holdes inde i lejligheden, det vil sige de ikke må være på altanen.

Der må ikke laves varm mad under nogen former på altanerne.

Sikkerhed og hensyn

1. Altankasser, blomsterkrukker m.v.

Der må ikke stå altankasser, blomsterkrukker m.v. oven på kanten som **ikke** er fastgjort til murværket.

Med murværket forstås murstenene, det vil sige de må **ikke** være fastgjort til betonen, idet der **ikke** må bores i betonen.

Hvis man har hængt altankasser m.v. ud over altankanten, skal de være fastgjort på en sådan måde, at de ikke beskadiger nogen del af bygningen, ligesom det efterfølgende skal synes og godkendes af ejendomskontoret.

2. Vanding og rensning af altankasser m.v.

Når man bor på 1. sal skal man tænke på, at der en underbo som kan få vand og div. affald ned til sig. Dette er i sig selv ikke særlig rart, og vi skal derfor henstille til, at det bliver gjort på en sådan måde, at det ikke skaber gener for underboen.

ANTENNER

Det er ikke tilladt, at opsætte antenner uden for boligen.

Tilslutning fra fællesantenneanlægget, til TV og PC, må kun foretages med godkendte kabler og stik.

Se også under **PARABOLER**.

BAD, TOILET OG KØKKEN

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avispapir, plastik, fedt, fritureolie og lignende må aldrig skylles ud via toiletkummen og vaske.

Der kan **ikke** gives tilladelse til opsætning af badekar jf. råderetten.

BARNEVOGNE, KLAPVOGNE, ROLLATOR og CYKLER, M.M.

Barnevogne, klapvogne, rollator, legetøj, sko og cykler m.m. må ikke henstilles i opgangen, i henhold til bygningsreglementet.

BILVASK

Det er **kun** tilladt at vaske bil på vaskepladsen ved varmecentralen.

Droner

I loven står der:

Når du skal flyve med droner, er det vigtigt, at du sætter dig godt ind i den danske lovgivning for droner (også kaldet *ubemandede luftfartøjer*). Disse regler er til for at fremme sikkerheden i luftrummet, privatlivets fred samt den almene sikkerhed. Overtrædelser af disse regler kan medføre bødestraf.

Der er nogle forskellige områder af lovgivningen, som du i praksis skal være særligt opmærksom på. Disse områder bliver gennemgået her.

Sikkerhedsafstande:

- **Flyvehøjde med må ikke overstige: 100 m**
- Minimum afstand til offentlige flyvepladser: 5 km
- **Minimum afstand til bymæssig bebyggelse: 150 m**
- **Minimum afstand til større offentlig vej: 150 m**
- **Minimum afstand til større antal mennesker: 150 m**

Overtrædelser af ovenstående er en overtrædelse af gældende lov, hvorfor det vil blive meldt til politiet.

Dette bevirker også at du vil modtage en skriftlig henstilling fra vores administrationsselskab. Overholdes den ikke, kan det i yderste konsekvens få betydning for dit lejemål.

DØRSKILTE

Reklamer, malerier m.m. må ikke opsættes på døre, vægge eller andre steder uden for din lejlighed.

FORSIKRINGER

Almindeligvis dækker ejendomsforsikringen brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud, **men ikke lejerens eget indbo.**

Heller ikke vandskade på indbo, som følge af rør- eller radiatorsprængninger.

Det er derfor meget vigtigt at have en **husstands- eller familieforsikring** samt eventuelt en glasforsikring.

FORURENING

Forurening af inden- og udendørs fællesarealer medfører pligt for pågældende beboer til omgående at rydde op efter sig.

Der må hverken i lejlighed, pulterrum, kælderrum, garager eller lignende steder opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, støj, brandfare m.v. er til gene eller fare for afdelingen og dens beboere.

FREMLEJE

Ingen må fremleje sin lejlighed uden særlig tilladelse fra organisationen.

Sker dette alligevel, vil det blive betragtet som kontraktbrud, der hjemler ret til ophævelse af lejemålet. Henvendelse om fremleje sker til KAB's udlejningsafdeling, da der skal skrives en særlig kontrakt.

Udlejning via **Airbnb** og lignende er **ikke tilladt**.

HAVEGRILL

Ved grilning på udearealerne skal det foregå så langt fra boligerne, at det nødvendige hensyn til de øvrige beboere tilgodeses.

HUSDYR

Det er ikke tilladt at holde hund, kat og kælegris.

Det er dog tilladt at have hund/kat på besøg, dog normalt ikke til overnatning.

Undtagelser kan være besøg af familie, der overnatter. I sådanne tilfælde skal der på forhånd søges skriftligt om det via ejendomskontoret på ejendoms kontor@eskemosepark.dk, eller ved skriftligt, at aflevere en ansøgning på ejendomskontoret.

Mundtlige tilsagn kan ikke gives.

Denne anmodning skal ejendomskontoret have modtaget mindst 3 hverdage før. Denne anmodning skal indeholde fra og til dag.

I nødstilfælde som hospitalsindlæggelse eller lignende, hvor det ikke på forhånd er muligt at sende en anmodning, skal der senest 2 dage efter sendes/afleveres en skriftlig begrundelse. Denne begrundelse skal indeholde årsagen og antal om dage eller forventede antal dage.

Ejendomskontoret har bemyndigelse til at give disse tilladelser, når de samlet set ikke overskrider 14 dage på et år.

Overskrides de samlede 14 dage på et år, kan kun bestyrelse give dispensation. I sådanne tilfælde sendes en ansøgning til bestyrelse@eskemosepark.dk, eller afleveres skriftligt på ejendomskontoret, der så formidler den videre.

HÆRVÆRK

Det er ikke tilladt at tegne eller male på afdelingens træ-og murværk eller på anden måde beskadige afdelingen eller dens haveanlæg.

Det er heller ikke tilladt, at opsætte noget udvendigt på træ-og murværk.

Ved ødelæggelse eller hærværk vil der blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen.

INDEKLIMA

Luft ordentligt ud for at undgå fugtskader. Badning, madlavning, vask m.m. giver store mængder fugtig luft.

Der opstår færrest fugtproblemer, hvis alle rum holdes nogenlunde ens opvarmet ved ca. 20 grader, og der dagligt luftes ud 2-3 gange i 10-15 minutter.

Luk ikke helt for varmen i rum, der ikke benyttes, idet det kan betyde en merudgift for din nabo.

Anbring ikke skabe eller større møbler helt op mod en ydervæg og radiatorer. Luften skal kunne cirkulere bagom, ellers kan der komme fugtskader på væggen.

KØLESKABE, KOMFURER, FRYSER OG LIGNENDE

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør du sætte dig ind i brugsanvisningen. Spørg ejendomskontoret, hvis du er i tvivl.

Normal vedligeholdelse af **komfurer** varetages af afdelingen.
Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt straks ejendomskontoret. Misbrug eller fejlagtig brug hæfter I som beboer selv for.

LEG OG BOLDSPIL

Lad ikke børnene lege eller opholde sig på trapper, i kældre, ved gadedøre og andre steder, hvor det kan være til fare for dem selv eller til væsentlig gene for de øvrige beboere.

Leg med bue og pil, luftbøsser, slangebøsser, salonrifler eller lignende er meget farligt, og må derfor ikke finde sted på afdelingens område.

Det er ikke tilladt at tegne eller male på afdelingens træ- og murværk eller på anden måde beskadige afdelingen eller dens haveanlæg.

Det er ikke tilladt at sparke med bold mod husfacaderne.

MASKINER

El-boremaskiner og lignende støjende værktøj må benyttes i tidsrummet:

mandag - fredag kl. 08.00-20.00

lørdag kl. 08.00-18.00

søn- og helligdage kl. 09.00-12.00

Ved større arbejder, underret dine naboer i god tid før arbejdets start.

MARKISER

Det er tilladt at opsætte markiser i *neutrale* farver over altan og vinduer, efter skriftlig ansøgning og godkendelse via ejendomskontoret. Se nærmere herom i Råderetskataloget.

MUSIK

Benyttelse af radio, fjernsyn, musikinstrumenter m.m. skal ske under hensyntagen til naboerne.

I særlige tilfælde bør man sikre sig, at naboerne er indforståede med "støj", efter kl. 24.00, eventuelt i form af en meddelelse i opgangen om, at man holder en fest, som godt kan trække lidt ud.

Et sådant opslag skal sættes op mindst 3 dage før.

OPGANGE m.v.

Det er **ikke tilladt** at ryge i opgange, cykelskure og kældre.

Der må kun være en dørmatte i forbindelse med jeres hoveddør.

Alt andet er ikke tilladt at henstille eller opbevare i henhold til bygningsreglementet.

Hvis man ønsker at få bragt sin avis til hoveddøren, **skal man for egen regning** opsætte en avispostkasse i nærheden af hoveddøren.

Postkassens udseende, størrelse og placering skal på forhånd være godkendt af ejendomskontoret.

PARABOLER

Det er ikke tilladt, at opsætte paraboler på altanen eller uden for lejemålet.

PARKERING OG MOTORKØRSEL

Parkering af personbiler og motorcykler må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser.

Biler, motorcykler, knallerter og cykler skal parkeres på de anviste steder. Se ligeledes denne folder via <http://eskemosepark.dk/div.%20foldere.html>

Last- og campingvogne, trailere samt uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet, og heller ikke på afdelingens parkeringsplads, medmindre man har fået en særlig skriftlig tilladelse for en meget begrænset periode.

Det er ikke tilladt at parkere og køre på græsarealer og stier. Af og pålæsning er heller ikke tilladt.

Af hensyn til børnenes sikkerhed anmoder vi beboerne om at køre forsigtigt på vejene.

RÅDERET

Der findes et særligt *råderetskatalog* for Eskemosepark, som beskriver, hvilke særlige ting du må lave i og udenfor din bolig.

SKADEDYR

Fodring af fugle eller andre dyr er ikke tilladt af hensyn til rottefaren.

Dette gælder også opsætning af fuglehuse.

Hvis man ser en rotte, *eller har mistanke derom*, skal det straks meddeles ejendomskontoret.

SKILTNING

Skilte og reklamer må ikke opsættes uden skriftlig tilladelse fra bestyrelsen.

Trykflasker

Opbevarer du trykflasker i hjemmet, pulterrum eller garagen på mere end 0,5 kg **skal** du skilte med det på din entredør, pulterrumsdør/garagedør
Piktogrammet **TRYKFLASKER** kan afhentes på ejendomskontoret uden beregning.

VANDFORBRUG

Vand er blevet meget dyrt. Kontakt omgående ejendomskontoret, hvis dit toilet begynder at løbe eller en vandhane ikke længere lukker tæt.

VASKERIER, VASK OG TØRRING

Ejendommen er udstyret med et vaskeri i hver opgang. Disse er udelukkende til rådighed for ejendommens beboere, til vask og tørring af eget tøj m.v.

Vask for **ikke** beboere, er **ikke** tilladt, idet du derved "stjæler" strøm og vand fra dine

medbeboere i afdelingen.

Døren til vaskerierne bør holdes lukket og låst

Beboerne har en ugentlig vaskedag fra mandag til fredag (i afdeling V til lørdag), og denne turnus aftales beboerne imellem.

Lørdag/søndag er vaskerummet til fri afbenyttelse (for Afdeling V kun søndag)

Såfremt beboerne i den enkelte opgang kan enes om en anden turnus, er dette tilladt.

Maskinvask skal ligge indenfor tidsrummet:

Kl. 07.00 til kl. 22.00 på hverdage.

Kl. 08.00 til kl. 20.00 på lørdag/søndag og helligdage.

Under garagen ved nr. 20 er der en stor vaskemaskine og en tørretumbler, som alle beboere har adgang til via deres egen lejligheds nøgle. Brugen af denne vaskemaskine og tørretumbler kræver man afhenter en vaskebrik på ejendomskontoret. Afregning for brug af dette vaskeri bliver opkrævet via huslejen.

Ordensregler for brug af vaskerierne er ophængt i vaskeriet.

Egen vaskemaskine og/eller tørretumbler, må kun benyttes i samme tidspunkter. Tilslutning af vand og afløb skal udføres af autoriserede firmaer.

Tæpper, måtter og lignende må ikke bankes eller rystes fra altanerne, vinduerne eller på trapperne.

VINDUER OG DØRE

Døre må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende.

Beboerne skal selv sørge for, at vinduer i lejligheden er forsynede med hele ruder.

Indgangsdørene ud mod stier og grønne områder **skal** holdes lukkede af hensyn til bl.a. rotte faren.

De må **ikke** blokeres, så der ikke er fri adgang, idet de også betragtes som flugtveje.

VI HJÆLPER JER GERNE:

Hvis I er i tvivl om noget, så spørg en af ejendomsfunktionærerne eller en fra bestyrelsen.

Ejendomskontoret vil påtale, hvis du eller dine børn kommer til at overtræde reglerne.

Tag dem det ikke ilde op, det er en del af deres arbejde.

Fortolkning af denne husorden

Opstår der tvivl om fortolkningen af denne husorden, er det op til organisationsbestyrelsen at træffe en afgørelse.

Hvis man som beboer ikke er tilfreds med organisationsbestyrelsens fortolkning, kan den ankes til førstkommende ordinære generalforsamling.

Således vedtaget på generalforsamlingen 28. maj 2019, og revideret d. 20. september 2021

Bjarke Jul Christensen

Formand