

Husreglement: Udgave 26-02-2014.

(Seneste ændringer blev vedtaget på den ordinær generalforsamlingen 26-02-2014, se bageste side).

Formålet med dette husreglement er at skabe en ramme, hvorunder den enkelte beboer, under hensyntagen til helheden, opnår størst mulig udfoldelsesmulighed, således at resultatet for alle bliver øget trivsel og et bedre boligmiljø.

Det påhviler hver enkelt beboer at overholde og efterleve nærværende husreglement. Eventuelle henstillinger eller påtaler fra andre beboere, viceværten, ejerforeningens bestyrelse eller administrator skal respekteres, i egen såvel som i fælles interesse.

Derfor bedes samtlige beboere efterleve følgende regler, som er sat op i alfabetisk rækkefølge for overskuelighedens skyld.

AFFALD:

Bistrup Park er med i Rudersdal Kommunes ordning for afhentning af husholdningsaffald, som skal opdeles og afleveres på følgende måde:

Bemærk: Ved alle afleveringssteder er der opsat skilte med forklarende tekst, om hvad der må afleveres, og hvad der ikke må afleveres det pågældende sted. Alle ejere og beboere er altid velkomne til at kontakte viceværten, hvis der er spørgsmål.

HUSHOLDNINGSAFFALD:

For aflevering af husholdningsaffald er der i Bistrup Park to overdækkede affaldsgårde, den ene er placeret bag garagen ved blok A og den anden ved gavle blok D/E. Hver affaldsgård er indrettet med et antal affaldscontainere, som tømmes 1 x ugentligt.

Affaldet skal være pakket forsvarligt ind ved at bruge tætte plastposer, der skal lukkes omhyggeligt, for at undgå udsivning af væde samt lugtgener.

Bemærk: Containerne må ikke overfyldes, og lågene skal kunne lukkes helt, fordi kommunen ikke er forpligtet til at tømme overfyldte containere.

Det kan ske, at de forreste containere er fyldt når man vil aflevere sit affald, men der er altid plads længere inde i rummet.

Skulle der alligevel være problemer med at aflevere affald kontaktes viceværten.

Sørg for at lågene er lukkede på containerne for at undgå lugtgener, og for ikke at tiltrække rotter.

PAP TIL GENBRUG:

I hver affaldsgård er der en enkelt container, der kun må anvendes til papaffald efter de regler, som er angivet på containeren og et skilt over containeren.

Det er meget vigtigt, at emballager tømmes for alle former for plast, flamingo og andet støttemateriale, der ikke er af pap.

Det er ligeledes vigtigt, at emballagen foldes fladt sammen, for at fylde så lidt som muligt i containeren.

PAPIR TIL GENBRUG:

Papir, aviser, ugeblade, reklamer m.m. – må ikke være pakket ind i plast eller lignende – henvises til papircontaineren, der står ved stien til Bistrupvej, eller til øvrige containere som er opsat rundt omkring i kommunen.

GLAS TIL GENBRUG:

Flasker og husholdningsglas – må ikke være spejle, krystalglas, vinduesglas eller porcelæn – henvises til glascontaineren, som står samme sted som papircontaineren, eller til øvrige containere som er opsat rundt omkring i kommunen.

STORSKRALD:

Afhentning af storskrald foretages af Rudersdal Kommune efter de til enhver tid gældende regler, som er fastsat af Rudersdal Kommune.

Bemærk: Reglerne ændres hele tiden, hvorfor der henvises til den husstandsomdelte vejledning vedr. affald.

Ved ændringer omdeles en ny vejledning af viceværten.

Hvis der er tvivlsspørgsmål vedr. ordningen, kan viceværten kontaktes.

Storskrald må først stilles ud dagen før afhentningen.

Storskrald afleveres på pladsen ved papir- og glascontainerne, så tæt som muligt op mod støttemuren til den lille P-plads, for at give mest mulig plads for kommunens lastbil, når der afhentes storskrald.

Bemærk: Storskrald skal være sorteret i brandbart og ikke- brændbart affald samt metal. Ved tvivl spørg viceværten.

Bemærk: Ordningen omfatter ikke haveaffald, bygningsaffald og erhvervsaffald.

ØVRIGT AFFALD:

Medicinaffald, brugte kanyler og lignende skal afleveres på apoteket.

Brugte batterier, olie- og kemikalieaffald, maling af enhver art, kviksølvtermometre, øvrigt glas, spejle m.m. skal afleveres på kommunens genbrugsstation.

Haveaffald samt affald fra blomsterkummer og krukker kan afleveres på pladsen bag den lille P-plads ved stien til Bistrupvej. Skiltet på stedet med den forklarende tekst skal overholdes. (Ingen plast og ingen urtepotter).

Efter behov får viceværten bortkørt affaldet med vognmand på Ejerforeningens regning.

Alle beboere i Bistrup Park opfordres til at medvirke til, at der aldrig henlægges affald uden for de nævnte containere, i kældre, kælderhalse, opgange eller på svalegange, så den til enhver tid vedtagne affaldsordning altid overholdes.

ALTANER OG SVALEGANGE:

Saltning eller anvendelse af andre former for tømidler må absolut ikke finde sted hverken på altaner eller svalegange.

Alle vinterforanstaltninger på svalegange foretages af viceværten og må kun udføres ved grusning.

Der må ikke opsættes markiser hverken på facader, gavle, altaner eller svalegange.

Skærme og lignende må kun opsættes efter tilladelse fra og aftale med ejerforeningens bestyrelse og administrator, som er berettiget til at bestemme farve, materiale og øvrige forhold i forbindelse med opsætning af hensyn til bebyggelsens udseende.

Opmagasiner af bohaver og andet, der ikke direkte vedrører benyttelse af altanerne, må ikke finde sted.

Svalegangene skal holdes helt frie for bohaver og andet, herunder også cykler for børn og voksne, barne- og klapvogne samt legetøj og kælke m.m.

For at undgå fugt- og frostskafer i altaner og svalegange må stenkrugger, altankasser og lignende ikke opstilles direkte på betonen, men placeres på ben eller opklodses, således at der er fri luftpassage over betonen.

Anvendelse af grill se dette afsnit.

ANMELDELSE AF SKADER:

Ejendommen er forsikret med en "Hus og grundejerforsikring" og er incl. fællesglas.

Enhver beboer er pligtig til straks at foretage en anmeldelse til viceværten i tilfælde af, at der observeres skader på bygningerne. Mange skader vil være dækket af forsikringen, men ikke alle.

Fx er ruder i de enkelte lejligheder ikke omfattet af glasforsikringen på ejendommens fællesglas.

Pligten til at anmelde gælder også hvis der på lejligheden og dens installationer sker skader, som kan få konsekvenser for andre i ejendommen.

Andre skader, herunder fx angreb af skadedyr, rotter, mus og lignende, skal ligeledes omgående anmeldes til viceværten.

ANTENNER: (Se også Radio/tv-signal)

Der må ikke opsættes nogen form for antenner, paraboler til radio og tv eller lignende i bebyggelsen Bistrup Park, og heller ikke på andre tilhørende bygninger og områder i Bistrup Park.

BADEVÆRELSE: (Se også vedligeholdelse, montering af afspærrings-ventiler)

Af hensyn til aften og natteroen i ejendommen må karbadning kun finde sted mellem kl. 8 og kl. 22.

Toilettet må ikke benyttes til udskylning af babybleer, bind og lignende, der kan tilstoppe afløbet og kloakken.

På baggrund af den høje vandpris samt vandaflædningsafgiften, skal den enkelte beboer sikre sig, at lejlighedens vandhaner og cisterne ikke drypper eller løber.

Ved udskiftning af pakninger i vandhaner og cisterne må beboere selv kun anvende de afspærringsventiler, der forefindes inden for den enkelte lejlighed.

BILER: (Se parkering)

BØRN OG VOKSNE:

Al støjende adfærd på trappeopgange, svalegange og i kældre er ikke tilladt.

Beboerne bedes drage omsorg for, at denne regel også overholdes af eventuelle gæster.

Det er heller ikke tilladt at tegne og male eller udføre anden form for graffiti på ejendommens træ og murværk eller på anden måde beskadige ejendommen, dens inventar, anlæg og beplantninger.

Forældre vil i givet fald blive gjort ansvarlige for deres børns handlinger.

CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE OG LIGNENDE:

Ovennævnte må ikke henstilles i ejendommens trappeopgange, eller på fortove, svalegange eller P-pladser, men henvises til ejendommens cykelstativer og cykeloverdækninger, samt til de områder i kældrene, der er indrettet til cykler, barnevogne og lignende. De må heller ikke henstilles i de områder, der er udlagt til tørring af vasketøj.

Knallerter og lignende motorkøretøjer må hverken repareres, midlertidig henstilles eller parkeres i kældrene på grund af den dermed forbundne brandfare.

Bestyrelsens kommentarer: Der skal altid sikres uhindret adgang, til det udendørs brevkasseanlæg ved blok E, for både postbude og beboere, hvorfor ovennævnte ikke må henstilles i området under og omkring brevkasseanlægget ved blok E.

Af samme grund skal der altid sikres uhindret adgang til brevkasseanlæg i alle bebyggelsens trappeopgange.

Hvis der er ønske om at henstille en rollator eller en barnevogn i bebyggelsens trappeopgange, skal der derfor af samme grund først indhentes skriftlig tilladelse hos bestyrelsen, der vil vurdere pladsforholdene, inden der eventuelt kan gives tilladelse; og som senere kan tilbagekalde en given tilladelse, hvis pladsforholdene nødvendiggør det.

Alt andet i trappeopgange vil blive fjernet.

DØRE:**A) Udvendige hoveddøre:**

(Det er samme dørtype, der anvendes som udvendig og indvendig hoveddør, det er kun placeringen der er forskellig).

Udvendige hoveddøre til lejlighederne er alle de døre, der vender ud mod svalegange og fortove, og er en del af ejendommenes "klimaskærm", og direkte udsat for skiftende vejrlig året rundt.

Der findes i alt 90 udvendige hoveddøre, som er placeret således:

Blok A, **10 stk.** Blok B, **14 stk.** Blok C, **30 stk.** Blok D, **18 stk.** Blok E, **18 stk.**

Hoveddørenes opbygning:

Hoveddørene er pladedøre, der er opbygget med en "sandwichplade" bestående af HDF forplade og bagplade og med højisolerende opskumning i midten.

Hoveddørene har 3-punkts paskvil (stanglås) med kraftige hageklover og stærke slutblik som er monteret markant bedre, end man gjorde tidligere.

Dørene opfylder Energikonsulentens anbefalinger om højisolerede og tætte døre, samt gældende bygningsreglement BR10.

Vedligehold og ændringer:

Det er Ejerforeningen Bistrup Park, der ejer hoveddørene og hoveddørsområderne, og som sørger for at Bistrup Park bevarer et smukt og ensartet udtryk for dør og dørsområderne, som for alle øvrige bygningsdele som ejendommenes "klimaskærme" indeholder.

Hoveddørene og hoveddørsområderne, må derfor aldrig repareres eller ændres af beboer.

Det er kun Ejerforeningen, der kan beslutte, om der skal udbedres eller foretages ændringer.

Skader:

Bevarelsen af et smukt og ensartet udtryk medfører derfor, at alle evt. skader og mislighold på dør og dørrområder foretages af Ejerforeningen, der fordeler evt. udgifter til udbedring, mellem beboer, Ejerforening og evt. forsikringsselskab.

Dette kommer også på tale ved evt. indbrud i en lejlighed, som medfører skader på hoveddør og dørrområder.

Bemærk at fastgørelse af "æresporte" og lignende, samt al anden form for udsmykning, af dør og dørrområde, der medfører skader, vil blive behandlet på samme måde.

Udskiftning af sliddele, Ejerforening/beboer:

Det er Ejerforeningen, der står for vedligehold og udskiftning af sliddele på hoveddøren i de enkelte lejligheder, herunder bl.a. tætningslister, hængsler, standard 3-punkts paskvil inkl. låsekasse og dørhåndtag, samt udvendig malingsarbejde.

Beboer betaler selv for vedligehold og udskiftning af låsecylinder, nøgler og udskiftning til special 3-punkts paskvil for "Ude-hjemmelås", samt indvendig malingsarbejde.

Dørlåse:

Der må ikke monteres ekstra dørlåse på hoveddøren, idet dette kræver at standard 3-punkts paskvil (stanglås) skal ombygges eller måske udskiftes. Se også "Udskiftning af sliddele".

Garanti:

Dørene er dækket af DVV Garantien (Dansk Vindues Verifikation's nye kvalitets- og garantiordning for vinduer og døre) revideret 1. juli 2012. Garantien omfatter ikke garanti for tæthed (vind og vand), hvor en konstruktion gennembrydes af tilbehør, såsom ventiler, brevindkast, kattelømme etc.

Brevindkast:

Dørene er uden brevindkast, og kan ikke leveres med dette, og må ikke eftermonteres, på grund af garantien på dørene og de høje krav til højisolering og tæthed.

Brevpost leveret til hoveddøren:

Beboere der er "godkendt" af kommunen til at få post leveret til hoveddøren, får udskiftet "mælkekassen" til en post-godkendt brevkasse, som forbliver Ejerforeningens ejendom, og vedligeholdes som øvrige brevkasse-anlæg i ejendommene.

Hvis "godkendelsen" bortfalder, genopsættes "mælkekassen".

Aviser leveret til hoveddøren:

Beboere der ikke er "godkendt" af kommunen til post til hoveddøren, men får aviser leveret til døren, må benytte "mælkekassen".

Beboere der er "godkendt" af kommunen anvender den post-godkendte brevkasse ved døren.

Navneskilt:

Navneskilt må ikke anbringes på hoveddøren eller karmene, men kun på sidepanelet over "mælkekassen" eller på/over "brevkassen", samt i opgange på de opsatte underlag for navneskilte.

Dørhammer:

Der må ikke anvendes dørhammer i Bistrup Park, og derfor må der heller ikke monteres dørhammer på hoveddøren eller tilhørende karmområder.

Dør-ringetryk:

Dør-ringetryk må ikke anbringes på hoveddøren eller karmene, men kun på sidepanelet over "mælke-kassen", eller "brevkassen" hvis en sådan er monteret. Trådløs udgave anbefales.

B) Indvendige hoveddøre:

(Det er samme dørtype, der anvendes som udvendig og indvendig hoveddøre, det er kun placeringen der er forskellig).

(Alle forhold der er gældende i ovennævnte afsnit for "Udvendige hoveddøre", er også gældende for "Indvendige hoveddøre").

Indvendige hoveddøre til lejlighederne er alle de døre, der findes i ejendommenes opgange.

Der er i alt 13 indvendige hoveddøre, som er placeret således:

Opgang: A, **2 stk.**, B, **2 stk.**, C, **3 stk.**, D, **3 stk.**, E, **3 stk.**

Brevpost leveret til hoveddøren:

Beboere der er "godkendt" af kommunen til at få post leveret til hoveddøren, får opsat en post-godkendt brevkasse ved hoveddøren. Brevkassen forbliver Ejerforeningens ejendom, og vedligeholdes som øvrige brevkasse-anlæg i ejendommen.

Hvis "godkendelsen" bortfalder nedtages brevkassen.

Aviser leveret til hoveddøren: (**Historik:** Lejligheder i opgange har ikke "mælkekasser").

Beboere der ikke er "godkendt" af kommunen til post til hoveddøren, men får aviser leveret til døren, må benytte "mælkekassen", som bliver opsat af Ejerforeningen.

Hvis beboer senere får "godkendelsen" fra kommunen nedtages "mælkekassen", og der opsættes en post-godkendt brevkasse, som også anvendes til aviser.

Navneskilt:

Navneskilt må **ikke** anbringes på hoveddøren eller karmene, men **kun** på de opsatte underlag for navneskilte.

Dør-ringetryk:

Dør-ringetryk må ikke anbringes på hoveddøren eller karmene, men kan monteres på væg ved karm med dobbeltklæbende tape. Trådløs udgave anbefales.

Døre til kældergange og til opgange:

Alle døre til kældergange under blokkene skal holdes lukket og låst hele året.

Dette er dels for at holde uvedkommende borte, og dermed antallet af indbrud så lavt som muligt, og for om vinteren at holde på temperaturen i kældrene, på grund af fodkulde i stuelejlighederne.

Nøgler til de specielle låse udleveres af viceværten.

Dørene til opgange holdes åbne/lukkede, som det passer sig bedst for årstiden.

GRILL:

Bemærk: Overalt i Bistrup Park, skal anvendelse af grill altid foretages med overholdelse af alle gældende sikkerhedsregler for den anvendte grill, og sikkerhedsreglerne skal være kendt og anvendt af alle personer, der anvender grillen.

Der må ikke anvendes grill på ejendommens adgangsveje, vejarealer, parkeringspladser, vendeplads, fortove, svalegange, opgange og kælderhalse.

Ved grilning på øvrige fællesarealer skal der tages stort hensyn til omgivelserne, herunder græsarealer og beplantning, og brandfaren ved åben ild.

Vær særlig opmærksom på brandfaren, skader på børn og voksne, ved anvendelse af engangs-grill, som altid skal aktivt slukkes.

Bemærk: Ved grilning på opholdsaltaner (1. og 2. etage), må der kun anvendes gas-grill og el-grill.

Grill til kul/briketter (herunder engangs-grill) må ikke anvendes, af følgende 2 vigtige årsager:

- 1) Der er meget ofte store røggener under opstart af kul/briketter, som kan hindre andre beboere i at anvende deres altaner.
- 2) Faren for alvorlige skader på personer, dyr og materiel, på grund af altanernes åbne konstruktion, der kun er afskærmet af et rækværk, og som ikke giver nogen som helst beskyttelse, i tilfælde af at en grill vælter og glødende kul/briketter og stegefedt og andet grill-indhold falder ud over altankanten.

Bemærk: Følgende supplerende sikkerhedsregler skal som minimum være overholdt: (I tvivlstilfælde må grilning undlades eller flyttes til parkanlægget).

- a) Underboere og herunder specielt underboere med terrasse, skal aktivt varskos hver gang der skal grilles, for at disse kan tage deres forholdsregler. En seddel på opslagstavlerne er ikke en aktiv meddelelse i dette tilfælde.
- b) Se til at der ikke er ting på terrassen neden for, som vil lide overlast ved uheld med grillen.
- c) Grillen skal være placeret forsvarligt, så den ikke kan vælte, så stegefedt og andet grill-indhold falder ud over altankanten og ned på terrasserne.
- d) Grillen forlades ikke på noget tidspunkt, når den anvendes.
- e) Grillen overlades ikke til ukyndige.
- f) Børn må kun grille sammen med voksne og må ikke overlades til sig selv.
- g) Grillen skal aktivt slukkes efter brug.

Bemærk: Ved grilning på terrasser (stueetage) må der også gerne anvendes gas-grill og el-grill.

Grill til kul/briketter (herunder engangs-grill) må anvendes, men kun hvis der tages stort hensyn til omkringboende (på terrasser og 1. og 2. etage), under opstart af kul/briketter, hvor der meget ofte er store røggener.

Flyt grillen uden for terrassen eller længere bort, hvis der er den mindste risiko for at genere omkringboende med den røg, der altid er forbundet med en opstart.

Punkterne d) til og med g) skal også overholdes ved grilning på terrasser.

HASTIGHED OG KØRSEL:

På ejendommens område er der hastighedsbegrænsning på 15 km i timen. Denne skal respekteres hele døgnet rundt.

Kørsel med bil, motorcykel, knallert og cykel på græsplæner og gangarealer er ikke tilladt.

HUSDYR:

Det forudsættes, at ejere af husdyr sørger for, at deres dyr ikke er til nogen form for gene for de øvrige beboere, bl.a. ved at overholde politivedtægterne, som foreskriver, at hunde altid skal føres i snor, undtaget er dog fx Bistrup Hegn, der er udlagt som "hundeskov".

Samtidig bemærkes det, at husdyrejere skal træffe alle mulige foranstaltninger for at undgå, at deres dyr forretter diverse ærinder på ejendommens område. Skulle uheldet ske, påhviler det ejeren straks at fjerne sådanne efterladenskaber.

MUSIK OG STØJ:

Musiceren i erhvervsøjemed er ikke tilladt.

Benyttelse af TV, radio, grammofon, bånd, CD, CD-R, computer og lignende samt alle former for musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til de øvrige beboere og på rimelige tidspunkter af døgnet.

Hamren, boren og banken må kun finde sted i tiden mellem kl. 8 og kl. 20.

Unødvendig højroset tale på altaner, trapper, svalegeange og terrasser, såvel som støjende leg på plænerne, skal undgås efter normal sengetid kl. 22.

Ved større selskabelighed vil det være god orden at underrette de nærmestboende.

NAVNESKILT OG DØRHAMMER: (Se døre)

PARKANLÆGGET:

De til ejendommen hørende anlæg stilles under beboernes beskyttelse. Papir og affald må ikke henkastes på området.

Boldspil af voldsom karakter, såsom fodbold, håndbold og lignende bør ikke finde sted, og under ingen omstændigheder med hårdtpumpede læderbolde.

Der må heller ikke spilles bold eller lignende op ad bygningerne.

Kørsel og parkering med/af bil, motorcykel, knallert og cykel på græsplæner og gangarealer er ikke tilladt.

PARKERING, VENDEPLADS OG P-PLADSER:

Det er kun tilladt at parkere på de dertil indrettede og markerede P-pladser.

Ud for blok A, B, C og D skal parkering altid ske med køretøjets front mod bygningen, for mest muligt at undgå indtrængen af bilos i stuelejlighederne.

Det er ikke tilladt at parkere på ejendommens vendeplads, som angivet på lysstanderen med et stopforbudsskilt, og gælder også for hjemmeplejen.

Brugere af hjemmeplejen skal gøre opmærksom på dette forhold over for hjemmeplejen.

Køretøjer over 3.500 kg totalvægt må ikke parkere på ejendommens område.

Større skyggegivende køretøjer, der giver generende skygge og dermed dårlige lysforhold ind i beboernes lejligheder, samt campingvogne, trailere og lignende henvises til følgende 3 områder, hvor de generer mindst muligt, på grund af afstand til bygninger:

5 P-pladser på hjørnet mod pladsen for haveaffald. Pladserne er både ekstra dybe og brede.

5 P-pladser ved affaldsgården mellem blok D og E. Pladserne er ekstra dybe.

14 P-pladser foran blok E. Pladserne er ekstra dybe.

Bemærk: Permanent parkering af campingvogne, trailere og lignende er ikke tilladt.

Rudersdal Kommunes "tomgangsregulativ" fra 1. oktober 2009 skal overholdes.

Det betyder, at det ikke er tilladt at lade et køretøj holde i tomgang i mere end 1 minut.

Undtagelser fra reglen se:

www.rudersdal.dk/Borgerservice_selvbetjening/By_bolig/Miljoeforhold/Tomgangsregulativ.

Husk, at "bilvarmere" kan være til stor gene for dem, der har soveværelse ud til P-pladserne.

RADIO / TV-SIGNAL: (Se også Antenne)

Ejerforeningens interne kabelnet er tilsluttet kabel-tv fra YouSee, der tilbyder forskellige tv-kanalpakker, og indeholder en radiopakke.

Alle ejere/beboere i Bistrup Park betaler via fællesomkostningerne for Grundpakken, der er den mindste pakkeløsning fra YouSee.

Ønskes større kanalpakker kan disse tilvælges hos YouSee, ved at den enkelte beboer selv henvender sig til YouSee, og aftaler og betaler direkte til YouSee for tilvalgte pakker.

Den enkelte beboer skal selv fejlmelde direkte hos YouSee, hvis der ikke kan modtages signaler, men undersøg først om alle kabler mellem tv-udstyr og radio/tv-udtaget i væggen er forbundet, samt at eget tv-udstyr fungerer korrekt, fordi man skal selv betale for alle servicebesøg ved fejl på eget udstyr og kabler i boligen.

Ejerforeningen betaler for servicebesøg, hvis der er fejl på det interne kabelnet frem til radio/tv-udtaget i væggen.

Det anbefales, at ejendommens vicevært kontaktes inden fejlmelding hos YouSee, for at undersøge om andre beboere har henvendt sig med samme problem, eller om det er et problem viceværten kan hjælpe med at løse.

Den enkelte beboer må ikke selv, eller få andre til at foretage ændringer eller tilføjelser på Ejerforeningens interne kabelnet og fordelingskasser, som fordeler signaler videre ud til de enkelte lejligheder.

Bemærk: Det interne kabelnet i ejendommen ejes af Ejerforeningen, som selv står for driften og vedligeholdelsen.

Den enkelte beboer må kun tilslutte egne kabler i lejligheden til radio/tv-udtaget i væggen, som kabelnettet er monteret med, og alle ønsker om ændringer og omlægninger skal godkendes af Ejerforeningens vicevært, inden der foretages noget, også selv om det er fagfolk, der skal foretage arbejdet. Ejerforeningen har mange dårlige oplevelser med udførelsen af sådanne arbejder, hvor varmeisoleringen i flere tilfælde er blevet ødelagt på ejendommens loft, og hvor der er foretaget indgreb i fordelingskasser.

SKADER: (Se anmeldelse af skader)

STØJ: (Se musik og støj samt badeværelse)

TERRASSER:

Der må ikke opsættes markiser hverken på facader, gavle eller altaner.

Drivhuse, udestuer, pergolaer, hel eller delvis overdækning af terrassen eller lignende, samt enhver form for skure, er ikke tilladt.

Store haveparasoller der enkeltvis eller tilsammen kan overdække en terrasse må ikke have permanent karakter og må kun anvendes, hvis det kan foregå uden at genere omkringboende. Lejlighedsvis brug ved selskabelig lejlighed og med naboforståelse vil kunne tillades.

Skærme og lignende må kun opsættes efter tilladelse fra og aftale med ejerforeningens bestyrelse og administrator, som er berettiget til at bestemme farve, materiale og øvrige forhold i forbindelse med opsætning af hensyn til bebyggelsens udseende.

Opmagasiner af bohav og andet, der ikke direkte vedrører benyttelse af terrasserne, må ikke finde sted.

Hækkene omkring terrasserne bliver klippet efter behov af viceværten, der også fjerner det grove hækkeaffald. For at kunne udføre disse arbejder, har den enkelte beboer pligt til at holde terrassens evt. øvrige beplantning fri af hækken i rimelig afstand.

Alle indvendige hæksider skal i øvrigt holdes frie hele vejen rundt i rimelig afstand for at give gode lysforhold til hækken og for at gøre den tæt.

Hækken mellem tilstødende terrasser må ikke fjernes for at sammenlægge flere terrasser og må heller ikke erstattes med anden hæktetype eller hegn. Terrassen må heller ikke gøres større ved at udvide ud i græsplænen.

Den til enhver tid værende flisebelægning tilhører den enkelte beboer, der har ret til at befæste hele terrassen efter eget valg af materialer og for egen regning. Bortkørsel af eksisterende belægning, samt retablering af opståede skader på græsplænen og tilstødende arealer er ligeledes for egen regning.

Den oprindelige kotehøjde på belægningen og et fald ud mod græsplænen skal bevares, idet husets sokkelhøjde ikke må reduceres af hensyn til fugtgener.

Beplantning på terrasserne må ikke have en højde, som overvejende skygger og dermed er til gene for beboere.

Træer, hvis der er flere, må ikke nå over hækhøjde. Et enkelt løvfældende træ, af en type med let løv og moderat i omkreds, må ikke nå højere end til overkant af rækværk på første sal, men skal reduceres til underside af altanplade, hvis der kommer krav om dette fra naboer.

Anvendelse af grill se afsnit Grill.

TØRRING AF VASKETØJ M.M.:

Vasketøj kan hænges til tørre på ejendommens tørreplads ved gavl blok C, eller i tørrekælderen under blok A.

Benytter man altanen eller terrassen som tørreplads, må det ikke foregå på et permanent installeret tørrestativ, og stativet må ikke overstige terrassehækkens eller altanrækværkets overkant.

Det er af indlysende grunde ikke velset at lade dyner, tæpper m.v. hænge til udluftning på rækværket på altaner og svalegange i timevis, endsige i dagevis.

UVEDKOMMENDE PERSONER:

Enhver beboer bedes, om muligt, medvirke til at hindre indbrud, vindueskiggeri, graffiti og hærværk o.s.v..

VASKEMASKINER OG OPVASKEMASKINER:

Det tilrådes, at installation af vaskemaskine og/eller opvaskemaskine i lejligheden foretages af autoriserede håndværkere, idet sådanne installationer helt er på beboerens eget ansvar, også i tilfælde af erstatningskrav som følge af vandskade og lignende.

Under alle omstændigheder skal arbejdet altid udføres af autoriserede håndværkere, såfremt der gribes ind i ejendommens fællesinstallationer.

Ved installation skal vaskemaskiner også holdes fri af bygningsdele, samt ved indbygning fri af skabelementer, således at der ikke opstår støjgener ved centrifugering.

Det anbefales at lukke for vandtilførslen til både vaske- og opvaskemaskine efter hver vask.

Vaske- og opvaskemaskiner må ikke benyttes i tiden kl. 22 til kl. 7.

VASKERI:

Vaskeriet er beliggende i kælderen under blok A, og indeholder 2 vaskemaskiner, en centrifuge og en tørretumbler.

Vær opmærksom på, at centrifugen altid bør anvendes inden tørretumbleren benyttes, idet vaskeriets vaskemaskine er af typen, der kun giver en let centrifugering. Dette gælder for det meste også, hvis beboerne har benyttet egne vaskemaskiner.

Vaskeriet er kun til brug for beboerne i Bistrup Park til vask og tørring af eget tøj, linned m.m., og må kun benyttes i de tidsrum, der er tilkendegivet ved opslag i vaskeriet. Disse tider kan ændres ved behov af bestyrelsen, som også ved opslag i vaskeriet kan fastsætte regler for benyttelsen af vaskeriet.

Arbejdstøj må kun vaskes i maskinen, hvis der er sikkerhed for, at efterfølgende brugere af maskinen ikke får ødelagt tøjet. Det er typisk arbejdstøj fra smede og mekanikere med oliesnavset tøj, der kan give problemer.

Der kan reserveres tid til brug af vaskeriet, efter de til enhver tid fastsatte regler som er angivet ved opslag samme sted.

Ophold i vaskekælderen må kun finde sted i forbindelse med brug af vaskeriets maskiner.

Beboere, der ønsker at anvende vaskeriet, kan mod et af bestyrelsen fastsat depositum få udleveret en nøgle til vaskeriet af viceværten.

Brugere af vaskeriet er forpligtede til at medvirke til opretholdelse af ro og orden i vaskeriet og medvirke til, at unødigt støj undgås.

VEDLIGEHOELSE:

Med henblik på lejlighedernes vedligeholdelse henvises lejere til lejekontraktens ordlyd og ejere til vedtægternes §16, der angiver hvilke indvendige vedligeholdelser, der påhviler den enkelte ejer.

Ydre vedligeholdelse foretages i henhold til generalforsamlingens beslutning og må ikke foretages af den enkelte beboer. Se også vedtægternes §17, sidste afsnit.

Følgende punkter er et supplement til §16, for at redegøre for nye eller skærpede regler vedr. ændringer og ombygninger i de enkelte lejligheder, samt fordeling af omkostninger mellem ejer og ejerforening i særlige tilfælde:

- a) Regler for installering af emfang med aftræk til det fri.
- b) Montering af termostat- radiatorventiler.
- c) Montering af afspærringsventiler.
- d) Inddækning af rørinstallationer, afløb og faldstamme.
- e) Rensning af afløb fra køkken- og håndvask samt badekar alt. bruseniche.
- f) Vedligeholdelse vedr. hoveddør og havedør samt div. luger og vinduesglas. (Der henvises til afsnit Døre, for yderligere oplysninger om hoveddør).
- g) Elinstallation.
- h) Trælofter og nedhængte lofter.
- i) Radiatorer / varmeregnskab.

Ad. a: Regler for installering af emfang med aftræk til det fri.

I henhold til bygningsreglementet skal afkast fra ventilationsanlæg føres op gennem tag, hvilket vil umuliggøre aftræk fra emfang til det fri i Bistrup Park.

På baggrund af dette fik bestyrelsen i 1989, efter ansøgning hos Kommunen, dispensation fra ovennævnte bestemmelse i bygningsreglementet på betingelse af, at afkast fra emfang placeres så langt væk fra vinduer og døre som muligt. Reglerne, for installation af emfang med aftræk til det fri, vil herefter være følgende for alle lejligheder med køkken, der vender mod svalegangssiden:

Afkastkanalen fra emfanget monteres i den øverste fjerdedel på den indadgående luge i køkkenet, så tæt mod loftet som muligt.

Hvis lugen fortsat skal kunne åbnes, skal den afkortes på højden, tilsvarende det felt som afkastet monteres i, eller der monteres en ny luge med det rigtige mål.

Afkastkanalen må kun gennembryde den indvendige luge. Den delvis oplukkelige tremmelem uden på bygningen må ikke røres eller udskiftes til noget andet, men skal fremstå som oprindeligt. Ved brug af emfanget skal den indvendige luge være lukket, og tremmelemmen skal stå på hæld for at give afkastluften frit udløb. Hvis afkastluften larmer for meget, skal der monteres en lyddæmper i kanalsystemet.

Emfanget skal være monteret med et højeffektivt fedtfilter, for at hindre lugtgener og for ikke at facade og svalegangsunderside skal blive fedtet ind i stegeos.

Hvis en beboer ikke retter sig efter reglerne, vil udgifter til renovering blive pålagt beboeren.

For at bringe lugtgenerne yderligere ned vil det være klogt også at installere et aktivt kulfilter i emfanget.

Alle udgifter i forbindelse med ovennævnte arbejder betales af beboeren selv.

Inden arbejdet påbegyndes, anbefales det at kontakte en eller flere af de mange beboere der allerede har monteret afkast til det fri.

Lejligheder der har et køkken, der vender ud mod gavlen, det drejer sig om 13 lejligheder, kan også få ført afkastet fra et emfang til det fri.

Gavlene er massive og svære at gennembryde, og ejerforeningen har derfor en aftale med et firma, der tørskærer et hul i facaden uden ret mange gener for beboeren, idet skæremel også bliver suget bort.

Der monteres et bøsningrør i hullet og en udvendig rist. Beboeren monterer selv afkastkanalen mod den indvendige side af bøsningrøret, og udfører den øvrige installering med samme krav og ansvar som nævnt oven for.

Hulskæring, bøsningrør og rist betales af ejerforeningen, og der kan kun skæres et hul pr. lejlighed. Øvrige udgifter i køkkenet betales af beboeren.

Arbejdet er udført i over halvdelen af lejlighederne, og kan bestilles gennem viceværten eller bestyrelsen.

Ad. b: Montering af termostat- radiatorventiler.

Ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af hele varmeinstallationen herunder også termostat- radiatorventiler.

Når gamle manuelle radiatorventiler bliver utætte, bliver de automatisk udskiftet til en ventil med termostat.

På grund af den påmonterede termostat bliver stiftens i åbne/lukke- mekanismen kun aktiveret meget lidt ved normalt brug. For at forlænge levetiden og funktionen, og dermed mindske udgifterne for ejerforeningen, skal stiftens "masseres" ved at

åbne og lukke ventilen helt, flere på hinanden følgende gange, gerne hver gang der bliver luftet ud og ventilen alligevel skal lukkes.

Hvis ventilen ikke virker, kan følerhovedet med forsigtighed afmonteres og den frilagte stift og "masseres" ved at trække den ind og ud uden at beskadige siderne på stiften.

I tvivlstilfælde kontaktes viceværten.

Ad. c: Montering af afspærringsventiler. (Se også badeværelse)

Ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af hele vandinstallationen, både varmt og koldt vand, frem til og med de første afspærringsventiler på vandledninger før tappesteder.

Ved udskiftning af pakninger i vandhaner og cisterne må beboere selv kun anvende de afspærringsventiler, der forefindes inden for den enkelte lejlighed.

Disse afspærringsventiler for koldt og varmt vand skal være funktionsdygtige, og det er den enkelte beboers pligt at anmelde til viceværten, hvis de ikke kan anvendes, idet ejerforeningen har vedligeholdelsespligten af disse ventiler.

Hvis det viser sig nødvendigt at skulle afspærre på fællesanlægget (uden for den enkelte lejlighed) på grund af fejl på afspærringsventiler i lejligheden, skal dette ordnes gennem viceværten, der sørger for fornøden assistance som betales af ejerforeningen.

Ad. d: Inddækning af rørinstallationer, afløb og faldstamme. (Se træløfter)

Disse installationer er udført synlige i hele bebyggelsen med undtagelse af ganske få steder.

Alle inddækninger som beboere selv foretager eller har foretaget af ovennævnte, herunder også hvad tidligere beboere har udført, er under den til enhver tid værende beboers ansvar.

Som inddækning forstås også badeværelses- og køkkenmøbler der skjuler rørene, herunder også afløb bag bagbeklædninger og i soklen under køkkenskabe, samt træløfter og nedhængte lofter.

I tilfælde af at nævnte rørinstallationer skal repareres eller udskiftes, og er blevet skjult bag inddækninger som beskrevet, står den enkelte beboer selv for udgiften til nedtagning og retablering af inddækningerne.

Ad. e: Rensning af afløb fra køkken- og håndvask samt badekar alt. bruseniche.

Oprensning, vedligeholdelse samt udskiftning af vandlås under køkkenvask samt under håndvask i badeværelse, hvis en sådan er blevet installeret, skal beboeren selv udføre og betale.

Oprensning, vedligeholdelse samt udskiftning, i forbindelse med tæring, af afløb fra køkken og badekar alt. bruseniche, vandlås i gulv samt faldstamme betales af ejerforeningen.

Ved køkkenmodernisering hvor rørføringer er ændret væsentligt i forhold til den oprindelige, betaler ejerforeningen kun forholdsmæssigt.

Ad. f: Vedligeholdelse vedr. hoveddør og havedør samt div. luger og vinduesglas.

Ejerforeningen betaler for vedligehold og udskiftning af hoveddør.
(Der henvises til afsnit Døre, for yderligere oplysninger om hoveddør).

Ejerforeningen betaler for vedligehold og udskiftning af selve havedøren incl. det oprindelige lukketøj.

Beboer betaler selv for udskiftning af glas samt glasforsikring.

Ejerforeningen betaler for vedligehold og udskiftning af luge, i lille værelse, der åbner ud mod terrasse og altanside, herunder maling af yderside.

Beboer betaler selv for indvendig maling, samt evt. anden lukkeanordning end den oprindelige.

I tilfælde af at lugen er udskiftet med et vindue, hvilket er tilladt, står beboer for samtlige udgifter til vedligeholdelse af selve vinduet, men udvendig maling af vinduet udføres af ejerforeningen, som for en eksisterende luge.

Beboer betaler selv alt vedr. indvendige luger i soveværelse samt køkken.

Ejerforeningen betaler for vedligehold og udskiftning af de to delvis oplukkelige tremmelemme uden på bygningen foran soveværelse og køkken, der vender mod svalegange

Tremmelemmene må ikke ændres eller erstattes af anden type.

Beboer betaler selv for al vinduesglas i lejligheden incl. evt. glasforsikring.

Bemærk, at der ved udskiftning skal anvendes glas med samme farve og glasset skal være gennemsigtigt som de oprindelige, for ikke at give et andet synsindtryk end oprindeligt.

Ad. g: Elinstallation.

Ejerforeningen betaler for vedligehold og fornyelse af elledninger indtil måler.

Beboer betaler selv alle udgifter i forbindelse med evt. ændring af installationen fra den oprindelige tofasede gruppe til en trefaset gruppe, vedligehold af oprindelige sikringsgrupper eller udskiftning til nye typer sikringsgrupper, installering og vedligehold af fejlstrømsafbrydere som fx HFI eller HPFI (som også afbryder ved fejlstrømme for pulserende jævnstrømme), samt vedligehold og fornyelse af hele den øvrige elinstallation i lejligheden.

Ad. h: Trælofter og nedhængte lofter. (Se inddækning af rørinstallationer m.m.)

Alle lofter af ovennævnte typer som beboere selv opsætter eller har opsat, herunder også hvad tidligere beboere har opsat, er under den til enhver tid værende beboers ansvar.

Ejendommen er ingen steder oprindeligt udført med sådanne loftstyper, og det påhviler den enkelte beboer selv at sikre sig, at den er lovlig for anvendelse i etageejendomme.

Ved evt. nedtagning af disse typer lofter, står den enkelte beboer selv for udgiften til nedtagning og retablering.

Ad. i: Radiatorer / varmeregnskab.

Ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af hele varmeinstallationen herunder også tærede og utætte radiatorer.

Alle radiatorer skal være monteret med plumberede varmemålere til brug for det årlige varmeregnskab.

I tilfælde af at der mangler eller opstår skader på varmemålerne, skal viceværten omgående kontaktes for udbedring.

Opsætning og nedtagning af radiatorer må kun foretages i samråd med bestyrelse og vicevært og kun af ejerforeningens håndværkere.

Radiatorer der nedtages, uden at der opsættes nye, bliver pålignet et tomgangstab som svarer til størrelsen på radiatorens varmeplade.

Det pålignede tomgangstab vil fremgå af varmeregnskabet for den enkelte lejlighed.

Ældre typer radiatorer må efter nedtagning aldrig opsættes igen, på grund af den tæring hele varmesystemet har været udsat for i årenes løb.

Ved nedtagning af radiatorer, fx i forbindelse med en totalrenovering af en lejlighed, står den enkelte beboer selv for udgiften til nedtagning og opsætning af nye radiatorer.

På bestyrelsens vegne:

Per Nielsen (formand), Jens Torp og Erik Lund-Hansen

Vedtagelse: Dette husreglement for Ejerforeningen Bistrup Park, **udgave 26-02-2014**, er revideret i forhold til **tidligere udgave 23-02-2010**.

Ændringerne er vedtaget på den ordinære generalforsamlingen 26-02-2014, og omfatter følgende afsnit, med henvisning til sidenumre i denne udgave:

DØRE side 4, 5 og 6.

GRILL side 6 og 7.