

# Maj 2019

## Husorden for Ejerforeningen "Bakkegården"

### Lyngbygårdsvej 41 - 85, 2800 Kongens Lyngby

Reglerne i denne husorden supplerer ejerforeningens vedtægter. Ved enhver tvivl går vedtægten forud for husordenen.

Den enkelte ejerlejligheds ejer har ansvaret for at lejlighedens beboere og de personer, der er på besøg i lejligheden, overholder husordenen. Forældre er således ansvarlige for deres børns adfærd.

Ved udlejning skal ejer give lejer et eksemplar af husordenen. Husordenen er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Ved udlejning skal ejer informere administrator og vicevært, så der kan bestilles navneskilte.

Hovedprincipperne i foreningens husorden er, at de, der er omfattet af husordenen, udviser sund fornuft, hensyn over for andre og for foreningens ejendom. Det betyder bl.a. at nedenstående forhold skal respekteres.

## 1. Ejendommen generelt

Ejendommens fælles anlæg stilles under beboernes beskyttelse.

Fælles anlæg er alt, hvad der befinder sig uden for de enkelte lejligheders matrikulerede areal på ejendommens 2 matrikler.

Der må ikke monteres udstyr, genstande eller lignende på ejendommens fælles anlæg uden bestyrelsens godkendelse.

Det er forbudt at tegne, male eller på anden måde beskadige ejendommen, de fælles anlæg og beplantningen. Udgifter begrundet i hærværk vil blive pålagt den/de ansvarlige.

Skulle en beboer i forbindelse med sine aktiviteter beskadige eller tilsmudse fælles ejendom, skal vedkommende snarest udbedre skaden eller fjerne forureningen. Bliver dette ikke gjort, udbedrer foreningen skaden og foretager rengøringen for beboerens regning.

Rygning er ikke tilladt i opgange og på øvrige indendørs fællesarealer.

Af hensyn til brandfare er det ikke tilladt at afbrænde fyrværkeri i lejligheder eller på ejendommens område.

Rygning i de enkelte lejligheder må ikke give gener for de øvrige beboere. Eventuel afhjælpning af gener påhviler ejeren af den lejlighed, hvori der ryges.

## 2. Støj

Da vi bor mange mennesker i ejendommen, er det nødvendigt at tage hensyn til hinanden og derfor at holde støjende adfærd på et minimum og i særdeleshed fra søndag til torsdag mellem kl. 22.00 og kl. 07.00 og fredag til lørdag mellem kl. 23.00 og kl. 07.00 og aldrig for åbne vinduer.

Al brug af støjende værktøj og maskiner er forbudt i tiden mellem kl. 20.00 og kl. 07.00.

Brug af vaskemaskine og tørretumbler i lejlighederne må ikke ske mellem kl. 20.00 og kl. 07.00, når andre beboere generes af støjen.

Støjende adfærd på trapper og i gange skal ligeledes holdes på et minimum.

Det er godt naboskab at varsle tidspunktet for en fest, der kan medføre støj, i de opgange, der må antages at være mest berørt af støjen, og gerne i god tid, og som minimum med 1-2 ugers varsel. Vinduer og altandøre skal holdes lukkede, så unødige gene af beboere undgås.

## 3. Dyr

Husdyrhold er kun tilladt med forudgående skriftlig aftale med ejendommens administrator/bestyrelse.

På ejendommens områder skal hunde føres i snor og dyrenes efterladenskaber skal straks fjernes af hundeføreren. Luftning af husdyr skal ske udenfor ejendommens område.

Fodring af fugle, katte eller andre dyr på ejendommens område er ikke tilladt på grund af rottefare og forurening af legepladsens sandkasse.

Observeres rotter på foreningens område skal viceværten straks underrettes.

## 4. Altaner og franske altaner

Benyttelse af altanen og ophold på altanen skal ske med respekt for andre og uden gener for de øvrige beboere i ejendommen.

Vanding af altankasser skal ske uden gene for underboer.

Det er ikke tilladt at ryste tæpper, tørre tøj eller lignende ud ad vinduerne, ud over franske altaner eller ud over altaner.

Beboeren er ansvarlig for at ingen genstande kan falde ned fra altanen.

Altaner må ikke anvendes til oplagring af genstande, der ikke naturligt anvendes under ophold på altanen. Der må ikke opsættes noget som helst på den udvendige side af døre, vinduer og vægge i forbindelse med altanen. Altanens sider må ikke beklædes, men skal henstå åbne.

Vedligeholdelse af altaner påhviler den enkelte lejligheds ejer efter udleveret vedligeholdelsesvejledning.

## 5. Vaskerier og tørrekældre

Vaskerierne kan på eget ansvar benyttes mandag til lørdag fra kl. 07.00 til kl. 21.00 samt søn- og helligdage fra 09.00 til kl. 21.00.

Efterlad vaskeriet som du selv ønsker at modtage det igen. Filtre skal renses efter afsluttet brug. Kost, fejebakke og affaldspose findes i hvert vaskeri.

Farvning af tøj må ikke finde sted i vaskemaskinerne. Skade som følge af brug af vaskeriet vil blive krævet refunderet af brugeren.

Vaskekort bestilles hos administrator. Hvert kort giver adgang til brug af 2 af de 6 vaskerier nærmest bopælen.

Opgang 41-55 har adgang til vaskeri i opgang 47 og 55.

Opgang 57-69 har adgang til vaskeri i opgang 63 og 69.

Opgang 71-85 har adgang til vaskeri i opgang 73 og 81.

Tidsbestilling sker på den enkelte maskine eller via internettet og betaling sker månedsvis sammen med opkrævning af fællesudgifter mm. fra administrator.

Tørring af tøj kan ske i de tilhørende tørrerum. De opstillede affugtere skal tømmes for vand efter tørring af tøjet. Døre til tørrerum skal holdes lukkede for bedst mulig tørring af tøjet.

Efterlad tørrerummet som du selv ønsker at modtage det igen. Kost, fejebakke og affaldspose findes i hvert vaskeri.

## 6. Fællesarealer, indendørs

Døre til kældergange, cykel- og affaldsrum skal holdes lukkede. Vinduer i kælderrum og i opgange skal holdes lukkede i regn- sne-, frost- og stormvejr samt om natten. Opgangsdøre skal altid holdes lukkede.

Det er ikke tilladt at stille cykler, barnevogne eller andet i opgangene, kældergangene, eller hvor det i øvrigt kan være til gene for de øvrige beboere.

Svigt af funktionen af de monterede dørlukkere skal straks oplyses til viceværten.

Brændstofdrevne køretøjer må af hensyn til brandfare ikke stilles i kældergange eller -rum. I særlige tilfælde kan tilladelse søges skriftligt hos ejendommens administrator. Der må ikke opbevares større mængder brandfarligt materiale i hverken egne kælderrum eller i lejede kælderrum.

## 7. Trappevask

Dørmåtter m.v. skal tages ind, når trapperne skal vaskes.

## 8. Fællesarealer, udendørs

Legepladsen er til rådighed for beboernes børn og gæstende børn. Udstyret kontrolleres jævnligt, men anvendelse sker på forældrenes ansvar.

Boldspil på græsplænerne er tilladt.

Henkastet legetøj kan blive fjernet. Det henstilles til at sand og grus forbliver, hvor det er.

Borde og bænke samt griller er til beboernes afbenyttelse og sættes på plads efter brug. Affald skal fjernes efter brug og kan placeres i den opstillede affaldspose.

Glas og flasker skal i glascontaineren.

Foreningens griller skal rengøres efter brug.

## 9. Cykelparkering

Cykler og knallerter skal placeres på de til formålet reserverede områder udenfor opgangene eller i de kælderrum, der er markeret som "cykelkælder".

## 10. Parkeringspladser

Nummererede parkeringspladser må kun benyttes af den beboer, der har lejet pladsen. For leje af parkeringsplads kontaktes ejendommens administrator skriftligt.

Gæster henvises til parkering på Lyngbygårdsvej.

Parkering på ejendommens vej er ikke tilladt, da dette er en brandvej.

Af- og pålæsning af kortere varighed er tilladt, jvf. færdselsloven.

Der gøres opmærksom på, at færdselsloven gælder for foreningens arealer, og parkering i strid med skiltningen kan medføre en afgift fra de kommunale P-vagter.

## 11. Flagning

Det er muligt at låne flag hos viceværten, hvis man ønsker at flage i en særlig anledning. Udlån af flag aftales direkte med viceværten via telefon, sms eller mail.

Ved flagning skal de almindelige flagregler overholdes; flaget må tidligst hejses kl. 08.00 og skal senest nedtages ved solnedgang. Flaget må aldrig røre jorden.

## 12. Affald

Affald skal sorteres efter de opsatte anvisninger og placeres i de opstillede containere. Almindelig dagrenovation (restaffald) skal i lukkede poser anbringes i en ledig container i affaldsrummene.

Beboere i opgang 41-51 skal aflevere dagrenovation i skralderum 1 ved nr. 45,

Beboere i opgang 53-63 skal aflevere dagrenovation i skralderum 2 ved nr. 53,

Beboere i opgang 65-73 skal aflevere dagrenovation i skralderum 3 ved nr. 73,

Beboere i opgang 75-85 skal aflevere dagrenovation i skralderum 4 ved nr. 81.

Låget til den enkelte container skal kunne lukkes helt efter affaldet er lagt i containeren for at undgå lugtgener for beboerne.

Poser til dagrenovation (restaffald) udleveres af viceværten.

Affald fra bygningsarbejder og større husholdningsaffald skal afleveres på kommunens genbrugsplads (Firskovvej 9, 2800 Kgs. Lyngby). Der må ikke stilles affald i opgange eller på fællesarealer i kælderens.

### 13. Antenneforhold

Der er i ejendommen etableret fællesanlæg tilhørende YouSee, der udelukkende distribuerer signaler fra YouSee. Ændringer i dette anlæg skal aftales med YouSee.

Individuelle radio- og fjernsynsantenner må i henhold til Lejelovens § 29 opsættes af lejere, men kun efter forudgående skriftlig aftale med ejendommens administrator og eventuel deponering til sikring af retablering efter brug. Der tages forbehold for tilslutning til fællesantenneanlæg, jf. Lejelovens § 29, stk. 3.

### 14. Installationer

Fejl på installationer i lejligheden er oftest beboerens ansvar. Installationer for brugsvand, varme, ventilation, afløb og elforsyning, der løber lodret mellem lejligheder, tilhører oftest ejendommen og vedligeholdes af foreningen. Ved konstateret misbrug af disse installationer vil udgifterne til afhjælpning af fejlen blive sendt videre til skadevolderen.

Afløb fra køkken er kun beregnet til flydende væsker. Faste stoffer som vatpinde og bleer kan tilstoppe afløbet fra toilettet, og oftest i lejligheden.

Kun lort, pis og papir er tilladt i toilettet.

### 15. Klager

Klager vedrørende overtrædelse af husordenen og lignende fremsendes pr. mail til Bakkegårdens bestyrelse eller til foreningens administrator.

Alle beboere skal til enhver tid tage hensyn til de øvrige beboere, så start enhver klage med at tale med den du vil klage over.

May 2019

## House rules for the Owners association "Bakkegården"

Lyngbygårdsvej 41 - 85, 2800 Kongens Lyngby

These House rules complements the Owners' Association's Articles of Association. In the event of any doubt, the statutes go prior to the house rules.

The individual owner of the apartment is responsible for ensuring that the apartment's residents and the persons who are visiting the apartment comply with the house rules. Parents are thus responsible for their children's behavior.

When renting out, the owner must give the tenant a copy of the house rules. The house rules is available on the association's website.

When renting out, the owner must inform the administrator and caretaker so that name tags can be ordered.

The main principles of the association's house order are that those who are covered by the house rules show common sense, respect for others and for the property of the association. This means, among other things, that the conditions below must be respected.

### 1. The property in general

The property's shared facility is placed under the protection of the residents. Shared facilities are all that are located outside the individual apartments' matriculated area on the property's 2 land registers.

Equipment, objects or the like may not be mounted on the property's shared facility without the approval of the board.

It is forbidden to draw, paint or otherwise damage the property, the shared facility and the plantings. Expenses due to vandalism will be imposed on the person(s) responsible.

Should a resident in connection with his activities damage or contaminate shared facility, he or she must rectify the damage or remove the pollution as soon as possible. If this is not done, the association rectifies the damage and cleans up subsequently charging the resident's bill.

Smoking is not allowed in stairs and on other indoor common areas.

For the sake of fire, it is not allowed to burn fireworks in apartments or on the property's premises.

Smoking in the individual apartments must not cause inconvenience to the other residents. Possible remediation of genes is the responsibility of the owner of the apartment in which smoking is taking place.

## 2. Noise

Since many people live in the property, it is necessary to consider each other and therefore to keep noisy behavior to a minimum and in particular from Sunday to Thursday between 10 pm and 7 am and Friday to Saturday between 11 pm and 7 am and never for open windows.

All use of noisy tools and machines is prohibited in the time between 10 pm and 7 am.

The use of washing machine and dryer in the apartments must not take place between 8 pm and 7 am when other residents are bothered by the noise.

Noisy behavior on stairs and in corridors must also be kept to a minimum.

It is good neighborhood to notify the time of a party that can cause noise in the stairwells that must be assumed to be most affected by the noise, and preferably in good time, and at least with 1-2 weeks notice. Windows and balcony doors must be kept closed so that unnecessary inconvenience of residents is avoided.

## 3. Animals

Keeping of pets is only permitted with prior written agreement with the property's administrator / board.

In the areas of the property, dogs must be leashed and the animals' debris must be immediately removed by the dog handler. Walking the pets must take place outside the property area.

Feeding birds, cats or other animals on the property's grounds is not permitted due to rat danger and contamination of the playground's sandbox.

If rats are observed in the association's area, the caretaker must be informed immediately.

## 4. Balconies and French balconies

Use of the balcony and staying on the balcony must be done with respect for others and without inconvenience to the other residents of the property.

Watering of balcony boxes must be done without any inconvenience to the residents below.

It is not allowed to shake carpets, dry clothes or the like out of the windows, or over the railing on French balconies or balconies.

The resident is responsible for ensuring that no objects can fall from the balcony.

Balconies must not be used for storing objects that are not naturally used during a stay on the balcony. Do not mount or fix anything on the outside surface of doors, windows and walls in connection with the balcony. The sides of the balcony must not be covered, but must remain open.

Maintenance of balconies rests with the individual apartment owner according to the provided maintenance instructions.

## 5. Laundries and Drying rooms

The laundries can be used on the users own responsibility from Monday to Saturday from 7 am to 9 pm and Sundays and public holidays from 9 am to 9 pm.

Leave the laundry as you wish to receive it again. Filters must be cleaned after use. Broom, sweeping tray and garbage bag are available in each laundry.

Do not stain clothes in the washing machines. Damage resulting from use of the laundry will be charged to the user.

Laundry card is ordered from the administrator. Each card gives access to the use of 2 of the 6 laundries closest to the residence.

Stairs 41-55 have access to laundry in stairs 47 and 55.

Stairs 57-69 have access to laundry in stairs 63 and 69.

Stairs 71-85 has access to laundry in stairs 73 and 81.

Time reservations are made on the individual machine or via the Internet and payment is made monthly with the collection of common expenses etc.. from the administrator.

Drying of clothes can be done in the associated drying rooms. The dehumidifiers installed must be emptied of water after drying the clothes. Doors for drying rooms must be kept closed for the best possible drying of the clothes.

Leave the drying room as you wish to receive it again. Broom, sweeping tray and garbage bag are available in each laundry.

## 6. Common areas, indoors

Doors to basement areas, bicycle and refuse rooms must be kept closed. Windows in basement rooms and stair windows must be kept closed during rain, frost and storm weather as well as at night. Entrance doors must always be kept closed.

It is not allowed to put bikes, prams or other things in the entrances, basements or where it can otherwise be a nuisance to the other residents.

Failure of the function of the mounted door closers must be immediately reported to the caretaker.

Fuel-driven vehicles must not be placed in basement areas for fire hazards. In special cases, permission may be sought in writing from the property's administrator. Do not store large quantities of flammable material in either your own basement room or in rented basement rooms.

## 7. Staircase wash

Door mats etc. must be taken in when the stairs are to be washed.

## 8. Common areas, outdoors

The playground is available for residents' children and visiting children. The equipment is regularly checked, but use is made on the parents' responsibility.

Ball games on the lawns are allowed.

Dropped toys can be removed. It is recommended that sand and gravel remain where it is.

Tables and benches as well as grills are for the residents' use and to be returned in place after use.

Waste must be removed after use and can be placed in the waste bag.

Glass and bottles should be deposited in the glass container.

The association's grills must be cleaned after use.

## 9. Bicycle parking

Bicycles and mopeds must be placed on the reserved areas outside the entrances or in the basement areas that are marked as "bicycle storage".

## 10. Parking spaces

Numbered parking spaces may only be used by the resident who has rented the space. For rental of parking space, contact the property's administrator in writing.

Guests are referred to parking at Lyngbygårdsvej.

Parking on the property's road is not allowed as this is a fire lane.

Loading and unloading for a shorter duration is permitted, according to the Road Traffic Act.

It is pointed out that the Road Traffic Act applies to the association's areas, and parking in violation of the signs may result in a parking ticket from the municipal P-guards.

## 11. Flagpole

It is possible to borrow the danish flag (Dannebrog) from the caretaker if you want to fly it for a special occasion. Lending of flags is agreed directly with the caretaker via telephone, text message or mail.

When flying the Dannebrog the general flag rules must be observed; The flag must be flown no earlier than 8 am and must be taken down at sunset at the latest. The Dannebrog must never touch the ground.

## 12. Waste

Waste must be sorted according to the instructions set and placed in the containers set up.

Ordinary domestic waste (residual waste) must be placed in closed bags in an empty container in the garbage rooms.

Residents in stairs 41-51 must hand in domestic waste in garbage room 1 at stair 45.

Residents in stairs 53-63 must hand in domestic waste in garbage room 2 at stair 53.

Residents in stairs 65-73 must hand in domestic waste in garbage room 3 at stair 73,

Residents in stairs 75-85 must hand in domestic waste in garbage room 4 at stair. 81.

The lid of the individual container must be able to close completely after the garbage bag has been deposited in the container to avoid odors for the residents.

Plastic bags for residual waste are handed over by the caretaker.

Waste from construction works and larger domestic waste must be delivered to the municipal recycling site (Firskovvej 9, 2800 Kgs. Lyngby). Waste must not be placed in the stairs or in common areas in the basement.

### 13. Antenna facilities

There is a common facility provided by YouSee in the property that distributes signals from YouSee exclusively. Changes to this facility must be agreed with YouSee.

Individual radio and television antennas must be set up by tenants in accordance with § 29 of the Rental Act, but only after prior written agreement with the property administrator and any deposit made for securing restoration after use. Reservations are made for connection to communal aerial systems, according to §29 section 3 of the Rental Act.

### 14. Installations

Faults on installations in the apartment are most often the responsibility of the resident. Installations for domestic water, heating, ventilation, drainage and electricity supply, which run vertically between apartments, often belong to the property and are maintained by the association. In case of misuse of these installations, the cost of rectifying the fault will be passed on to the offender.

Drainage from the kitchen is only intended for liquid liquids. Solids such as cotton swabs and diapers can clog the drain from the toilet, and most often in the apartment.

Only shit, piss and toilet paper are allowed in the toilet.

### 15. Complaints

Complaints regarding violation of the house rules and the like are forwarded by mail to Bakkegården's board or to the association's administrator.

All residents must at all times take into account the other residents, so start any complaint by talking to the one you want to complain about.