

Jagtparken

Beboerhåndbog

2022

Ejerforeningen Jagtparken

Ordrup Jagtvej 123–179

2920 Charlottenlund



Velkommen i Jagtparken.

Jagtparken byder blandt andet på

- En forening med styr på økonomien.
- Solrige græsarealer.
- En dejlig legeplads med borde og bænke, hvor du og din familie kan holde fødselsdagsfest eller hvor I blot kan lave en hyggelig grillmiddag.
- Velholdte udendørsomgivelser.
- Rene og velholdte bygninger indvendigt og udvendigt.
- Meget stille trafik, som gør det trygt at færdes i området.
- Opmærksomme naboer.

Jagtparken 2022

Denne beboerhåndbog indeholder en lang række relevante informationer for dig, som bor her, og giver svar på alle de mest almindelige spørgsmål, du måtte have som ny beboer.

På [ProBo](#) vil der til enhver tid være den senest opdaterede udgave af beboerhåndbogen, og her kan du ydermere følge de seneste nyheder om tiltag og projekter i Jagtparken, se oversigtsbilleder og tegninger af ejendommen samt det oprindelige prospekt fra ejendommens barndom.

Alle ejerne vil automatisk modtage foreningens nyhedsbreve på den ifølge vedtægterne opgivne mailadresse. Nyhedsbrevene, er den primære kommunikationskanal fra ejerforeningens bestyrelse til beboerne. Jagtparken er opført i 1936 og er karakteriseret ved de grønne udendørs arealer, som kontinuerligt er under vedligeholdelse og udvikling for at sikre, at Jagtparken forbliver en af de mest attraktive ejerforeninger i området.

Jagtparken er i 2017 blevet erklæret bevaringsværdig af Gentofte kommune. Dette betyder at Jagtparken ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Der er i ejerforeningen i alt 112 lejligheder og 2 forretninger som vender ud mod Ordrup Jagtvej.

I daglig tale anvendes terminologien 'blokke', hvilket er betegnelsen for de boligblokke, som Jagtparken er stykket sammen af. I alt er der otte blokke. Endvidere er der private garager to steder i Jagtparken. Dels i det sydvestlige hjørne (de hvide garager) og dels som underjordiske garager i smøgen mod nord (de grå garager). Det faktum, at Jagtparken i begyndelsen var lejelejligheder, gør, at visse installationer og indretninger bærer præg heraf. Således er det blandt andet årsagen til, at hver lejlighed selv sørger for strømforsyning og egen vaskemaskine/tørretumbler i vaskerummene. Som ny indflyttet kan det virke overraskende, men giver dig også frihed til — inden for de 'vågne' timer — at vaske, når det passer dig, du kan passe og udskifte dit udstyr som det passer dig bedst, og du betaler kun for dit eget strømforbrug. Beboersammensætningen i Jagtparken spænder bredt. Således er blandt andet aldersfordelingen godt spredt, hvilket gør Jagtparken til et dejligt alsidigt sted at bo. Et sted, hvor det vægtes, at alle skal have mulighed for at trives.

Vi lytter til hinanden og anerkender, at beboerne har forskellige holdninger og værdier. Samtidig forventer vi, at alle tager hensyn til fællesskabet og bidrager til, at Jagtparken udvikler sig.

Naboerne til nord, øst og vest er alle villaejendomme, der er pålagt en række servitutter, der sikrer, at vi ikke vil opleve de store forandringer her. På sydsiden har vi travbanen og dens staldbygninger.

Jagtparken har en fastansat vicevært, som har kontor i kælderen til opgang 143. Her er der en postkasse, hvor beskeder rettet til viceværten kan afleveres. Viceværten sørger for, at de grønne arealer passes, at der er ryddeligt og ordentligt overalt, at vedligeholdelsesprojekter gennemføres efter planen, at praktiske sager ordnes, og naturligvis også står til rådighed, såfremt du har spørgsmål af mere praktisk karakter.

Som i alle ejerforeninger afholdes der årligt en generalforsamling. Der er en arbejdende bestyrelse, som vælges af ejerforeningens medlemmer, og som har til opgave at tilsikre Jagtparkens fremtid og foreningens medlemmers interesser bedst muligt.

Du er meget velkommen til at bidrage positivt til foreningsarbejdet ved at stille dine resurser til rådighed.

Du kan gøre det ved at henvende dig til bestyrelsen.

På de næste sider kan du finde nyttig praktisk information samt oplysninger om, hvordan de vedtagne generelle spilleregler er for at bo i Jagtparken.

Grundlæggende opfordres alle i Jagtparken til at tale med sine naboer og her afstemme forventninger til hinanden, idet vi bor så tæt, som vi gør.

Spillereglerne eksisterer dels for at sikre beboerne mulighed for at forholde sig til hinanden efter et sæt fælles regler, såfremt der måtte være uoverensstemmelser, som ikke kan udredes gennem vanlig god dialog.

Nogle spilleregler i beboerhåndbogen eksisterer også af hensyn til sikkerheden for beboernes liv, helbred og privatliv, nogle for at beskytte eksempelvis områdets beplantning, ligesom nogle eksisterer for at holde fællesudgifter i ejerforeningen så lave som mulige.

Vi håber at du vil have en oplevelse af godt naboskab og føle dig tryk og velkommen: kort sagt nyde at bo her i Jagtparken.

**Velkommen til
Jagtparken**



Beboerhåndbog/retningslinjer for beboere i Jagtparken

Revideret juni 2021

Administrator

Tager sig af alt i forbindelse med det daglige arbejde, 'papirarbejdet', såsom bogholderi, regnskaber, kontrakter mv.

Al henvendelse vedrørende dine ejerforhold i Jagtparken skal ske til administrationskontoret.

Henvendelser vedrørende ejendommens forsikringsforhold, varmeregnskaber mv. skal ligeledes rettes til administrationskontoret.

Affald

Reglerne vedrørende renovation bliver stadig mere restriktive fra kommune og renovationsfirmas side, dels af hensyn til renovationsarbejdernes helbred og sikkerhed, dels af hensyn til større opmærksomhed omkring nedbringelse af forurening gennem affalds-håndtering og –bortskaffelse. Overholdes disse regler ikke, og kan renovationen eksempelvis ikke få fri adgang til vore containere, kan de uden videre afvise at tømme dem, hvilket betyder, at foreningen **skal betale ekstra affaldsafhentning**. Bestyrelsen beder derfor indtrængende beboerne om at efterleve de følgende forskrifter.

Der er ved enden af hver blok opstillet **mørkegrå containere**. For enden af de hvide garager, (over for legepladsen mod syd), findes der et antal **grønne containere**, der UDELUKKENDE er beregnet til organisk haveaffald og fortrinsvis er forbeholdt viceværten og beboere i blok 8 med brugsret til haver.

De grå containere er udelukkende forbeholdt almindeligt husholdningsaffald, altså det du typisk smider i dit køkkenaffald, såsom madrester, organisk affald (skræller mv.) og mindre emballage fra fødevarer — herunder også pap, der har været i direkte kontakt med fødevarer.

De grå containere tømmes hver tirsdag af renovationen, men KUN hvis lågene kan lukkes, og der er fri passage ud til renovationsvognen. Er din nærmeste grå container således fyldt, så UNDLAD AT OVERFYLDE. Bær affaldet videre til næste container med plads, også selv om den står ved næste blok eller næste blok igen. UNDLAD også at parkere bilen eller stille genstande, så du blokerer for renovationsfolkenes passage. Det gælder fortovs- og gangfliser, samt slisker og ramper fra fortov til vej.

Er containerne overfyldte, eller kan de ikke transporteres ubesværet ud til skraldebilen, BLIVER AFFALDET IKKE FJERNET AF RENOVATIONEN.

FLASKER OG GLASEMBALLAGE smides i de mindre sortgrå containere opstillet i aflukke ved de skrå parkeringspladser. Udvis venligst hensyn til beboerne og undlad at komme flasker i tidligt om morgenen og sent om aftenen af hensyn til støjniveauet. Du må IKKE komme vinduesglas, spejle mv. i disse containere, men bortskaffe det selv.

PAPIR i form af aviser, blade og reklametryksager bortskaffes ved at lægge dem i de mindre sortgrå containere opstillet ved de fleste blokke.

PAP, hvilket vil sige alle typer af pap der ikke har været i direkte kontakt med fødevarer, skal slås sammen og gøres så fladt som muligt. Pap kommes i de sortgrå containere opstillet ved de fleste blokke. 'Forurenede' pap, der fx har været i direkte kontakt med madvarer, skal i containerne til restaffald.

PLAST. Alle typer af plast emballage der ikke har indeholdt giftige stoffer, placeres i containerne til plast. Flamingo og gummi er ikke plast og skal derfor i restaffald.

METAL. Alle former for metal f.eks. aluminium, jern, stanniol og lign. afleveres i containeren til metal

ELEKTRONIK. Mindre elektronik dele i container opstillet i aflukke ved de skrå parkeringspladser.

TEKSTILER. Alt tekstil der ikke kan genbruges i container opstillet i aflukke ved de skrå parkeringspladser. Tøj til genbrug afleveres i de opstillede containere forskellige steder i kommunen.

FARLIGT AFFALD er brandfarligt affald og affald, der indeholder stoffer, der er giftige og skadelige for miljø og mennesker. Til håndtering af dette er der i Jagtparken opsat et miljøskab i smøgen. Farligt affald afleveres til viceværten, som sørger for at det kommer i skabet til afhentning. Dette gælder rester af kemikalier, olie og maling, spraydåser, sparepærer, halogenpærer, lysstofrør, insekt- og plantegifte, batterier og øvrige produkter forsynet med faresymboler.

Farligt affald omfatter IKKE medicinrester, kviksløvttermometre og kanyler, der skal afleveres på apoteket, eller fyrværker, der skal afleveres på genbrugsstationen.

STORSKRALD afhentes torsdag morgen i de ulige uger. Storskrald er typisk større emballage, gamle møbler, elektronik osv., Storskrald bedes sorteret i bunker med brændbart, el artikler, osv. og må KUN kommes i gennemsigtige plastsække. Sorte sække må ikke anvendes.

Storskrald omfatter IKKE byggematerialer fra boligrenovation såsom køkkener, badeværelser etc. Storaffald omfatter ikke **glasruder, spejle, keramik/lerpotter, kemikalier og malerspande**. Såfremt dette overtrædes, og det kan afgøres, hvem der har efterladt affaldet, vil personen blive faktureret for bortkørsel. Man skal selv aflevere denne form for affald på kommunens genbrugsplads på Ørnegårdsvej eller indgå aftale med håndværker/entreprenør om bortskaffelse. Storskrald må kun placeres ved gavlen for enden af Blok 1 mod nord (nedkørslen til de grå garager) om ONSDAGEN i ulige uger.

Byggematerialer i forbindelse med ombygning/renovering og anden vedligeholdelse må IKKE bortskaffes gennem ejendommens affaldsordninger og således heller IKKE som storaffald. Renovationen vil nægte at medtage den slags affald. Byggeaffald skal man selv aflevere på genbrugspladsen på Ørnegårdsvej eller selv betale for bortskaffelsen af.

Afløbs- og vandinstallationer

Gulvafløb og afløb fra køkken- og håndvask skal holdes rene, så de ikke tilstopper eller giver lugtgener. Det påhviler den enkelte beboer at sørge for rensning af alle afløb frem til den lodrette faldstamme. Beboeren må derfor selv ved tilstopning eller lignende betale for rensning af afløbet frem til faldstammen. Undgå derfor at hælde fedt, madolie eller lignende i vasken, da det kan sætte sig fast i afløbsrørene. Hovedreglen er, at vandrette rør er ejerens ansvar, og lodrette rør er ejerforeningens ansvar. Det anbefales jævnligt at skylle afløb efter med kogende vand. Brug ikke afløbsrens eller syre, der kan bidrage til at der dannes aflejringer.

Regler for ændringer af vand installationer i Jagtparken.

Da ejerforeningen er i gang med en total udskiftning af alle vandrør i kældre, på lofter og af stigstrengene skal alle ændringer af vandinstallationer før disse påbegyndes og efter udførelse godkendes af vicevært og/eller bestyrelse. Dette for at der ikke skal opstå unødigt dobbelt arbejde og ombygning af et helt nyt køkken eller bad.

Der skal afleveres fotodokumentation af ændringerne som skal sendes til vicevaerten@jagtparken.dk. Alle ændringer skal overholde reglerne i bygningsreglement og gældende regler for vandinstallationer. Alle lodrette rør og rør der fører ind i den enkelte lejlighed er Jagtparkens (ejerforeningens) og må ikke ændres uden skriftlig tilladelse fra viceværten / bestyrelsen. Hvis disse rør skal skiftes, skal de nye rør udføres i rustfri presrør, og der skal opsættes kuglehane ved indføringen i lejligheden for både varmt og koldt vand, så fremtidige udskiftninger kan ske uden at påvirke andre beboere. Cirkulationsrørene hen over loftet skal ligeledes udføres i rustfri rør. Der må ikke findes skjulte rørsamlinger af vandrørene. Ændring af vandrørene må ikke medføre, at der sker forringelse af vandtrykket for de andre beboere. Lukning af vand må kun ske med minimum 2 dages varsel til vicevært og til de berørte beboere og kun mandag til og med onsdag. Vicevært udsender meddelelse om lukning via ProBo.

Gasmåler og gasinstallation kan nedtages.

Alle former for indmuring, indpakning og lignende af rør, der er foretaget af den enkelte ejer, er ejerforeningen uvedkommende ved en eventuel senere udskiftning/renovering og forøgede udgifter ved renovering som følge af flytning eller indpakning betales af ejeren.

Ved større renoveringer skal opgangstrappen afdækkes, og rengøres når arbejdet er færdigt.

Afregning

Ved fraflytning vil afregning af varmeudgifter og fællesudgifter ske hos administrationen. Varmeudgiften afregnes først efter varmeårets afslutning.

Altaner

Det er altid pænt med blomster på altanerne. Derfor opfordres der til, at opsatte blomsterkasser er beplantet hele året rundt. For at undgå nedstyrtningssfare skal altankasserne være forsvarligt fastgjorte. Hvis altankassen ikke er beplantet med grønt i vinterperioden eller tømt, bedes altankassen nedtaget.

Under vanding af beplantning på altaner i førstesalslejlighederne vær da opmærksom på, at det kan dryppe på underboens ruder. Vis derfor hensyn og omtanke.

Der må gerne opsættes neutralt farvede markiser over altanerne.

Der må ikke stilles ting eller møbler under altanerne, af hensyn til græsslåning.

Der må ikke hænges tøj til tørre eller luftning over gelænderhøjde.

Sidestykker til altanerne skal være af råglas eller hvidt materiale.

Hvert forår gennemgår viceværten altanerne og udvælger dem, der trænger til at blive rengjort udvendigt, og aftaler det fornødne med et rengøringsfirma. Øvrig rengøring og vedligeholdelse af altanerne påhviler den enkelte beboer. Opsætning af antenner, paraboler og lignende er IKKE tilladt.

Anvendelse af lejligheder

Ifølge tinglyste vedtægter for Ejerforeningen Jagtparken må beboelseslejlighederne kun anvendes til beboelse. Det er ikke tilladt at overnatte i kælderlokalerne. Desuden kræver det bestyrelsens skriftlige tilladelse at overlade brugen af lejligheden til andre.

Badeværelser

Defekte cisterner og vandhaner skal beboerne omgående lade reparere. De lodrette vandrør tilhører ejerforeningen, de vandrette er den enkelte ejers.

Beboerhenvendelse

Beboerhenvendelser kan sendes gennem ProBo - med henblik på behandling på næstkommende bestyrelsesmøde med efterfølgende svar pr henvendelse.

Bestyrelsen opfordrer alle beboere til en løbende og åben dialog med bestyrelsen, hvis der er behov for afklaring af diverse spørgsmål, eller hvis beboerne oplever handlinger til skade for fællesskabet og for Jagtparkens område generelt.

Bestyrelsen

Ejerforeningen Jagtparken har sin egen bestyrelse, der består af seks beboervalgte medlemmer plus en eller to suppleanter.

Bestyrelsen vælges for to år ad gangen, hvilket finder sted på den årlige generalforsamling. Bestyrelsens navne fremgår af referatet fra generalforsamlingen og kan også se på ProBo. I god tid før generalforsamlingen, udsender bestyrelsen en påmindelse om tidsfristen for indsendelse af forslag til generalforsamlingen.

Bilvask

Af hensyn til miljø og vandforbrug bedes beboere vaske deres biler på tankstationer, hvor de rette forhold eksisterer.

Cykler, barnevogne osv.

Cykler, barnevogne og legevogne mv. må ikke stilles i ejendommens trappeopgange, kældergange eller tørrekældre. Cykler placeres i cykelkælderne eller i cykelstativerne.

El

Ved indflytning skal du selv sørge for tilmelding til Radius, der forsyner ejendommen med el, ligesom du selv skal sørge for afmelding ved flytning.

Hold øje med, at måleren er ubeskadiget og plomberet. Beboeren skal selv forsyne el til egne vaskemaskiner og tørretumblere, som måtte ønskes tilkoblet i vaske- og kælderrum. Alle lejligheder skal have installeret enten HFI eller HPFI relæ - af hensyn til din egen sikkerhed skal du teste dette relæ mindst én gang årligt.

Fortovsarealer

Af hensyn til vore fortovsfliser må der ikke køres med bil på fortovet, ligesom biler heller ikke må parkeres med hjulene oppe på fortovet. Hvis dette ikke overholdes og medfører skade, hæfter den pågældende for udgifter til reparation af fortovet.

Der må ej heller køres op til opgangen ved flytning. Såfremt der sker skader ved overtrædelse af dette, vil der blive rejst erstatningskrav.

Der henvises i øvrigt til almindelig lovgivning, hvad angår trafik på fortov. Cykler og lignende bør parkeres, så de ikke er til gene for fodgængere, postbude, renovation og anden trafik.

Fyrværkeri

Affyring af fyrværkeri skal altid følge gældende lovgivning og må aldrig afbrændes eller udkastes fra altaner eller vinduer. Vi henstiller til alle, at der tages størst muligt hensyn til de andre beboere og især til vore firbenede venner. Der opfordres til at der ikke afskydes raketter med pinde fra Jagtparkens område, da vore tage ikke kan tåle nedfaldene raketpinde. Husk at rydde op efter dig (afskudte papbatterier, flasker og lignende).

Gas

Ved indflytning skal du, hvis du skal bruge gas, selv sørge for tilmelding til Evida, der forsyner ejendommen med gas, ligesom du selv skal sørge for afmelding ved fraflytning. Har du mistanke om brud på gasledningerne, skal du henvende dig til Evida. Hold øje med, at måleren er ubeskadiget og plomberet.

Grill

Det er af sikkerhedsmæssige årsager ikke tilladt at benytte kulgrill på altanerne. Der henvises til at grille ved bænken på legepladsen. Her findes også en bålplads.

Endvidere bør man være opmærksom på eventuelle brandfare, specielt i de tørre sommerperioder, samt lugt- og røggener for naboer. Oprydning og grundig slukning efter grilning/bål skal ske umiddelbart, så børn og dyr ikke kommer til skade.

Engangsgrill er ikke tilladt, da de dels ødelægger underlaget, dels udgør for stor sikkerhedsmæssig risiko.



Grønne arealer

Græsplænerne kan benyttes til leg for børn eller til at nyde solen. Ophold og leg på højen for enden af vejen frabedes, da beplantningen ikke tåler slitagen. Det henstilles til forældre og beboere med kæledyr at passe på, at deres børn og dyr ikke beskadiger beplantningen i Jagtparken.

Hastighed

Af hensyn til legende børn, dårligt gående samt de generelle forhold beder vi dig og dine gæster om at køre varsomt og opmærksomt. I Jagtparken er fartgrænsen på 20 km/timen.

Haver

Bag ved blok 8 findes der små haver. Disse haver er principielt fællesanlæg, men beboerne i stuelejlighederne i denne blok har brugsret til haverne med medfølgende pligt til for egen regning at vedligeholde haven gennem at slå græsset, feje flisearealer, klippe hæk mv.

Hegn af enhver art mellem de enkelte haver må ikke være højere end 1,80 meter og skel trækkes retvinklet fra midtpunkt mellem lejligheder/midtpunkt på trappeopgang.

Bestyrelsen skal sikre, at fælles anlæg ikke skades eller almindeligt vedligehold af bygninger ikke hindres, samt at de juridiske regler, der gælder for juridiske skel, også gælder for de fiktive skel mellem jordlodderne. Endvidere gælder det, at der skal være fri adgang for vicevært og ejendommens håndværkere, samt de som har havelodder der ligger mellem udgange, så de kan komme til og fra med haveaffald

En nabohøring skal ske inden igangsættelse af nye etableringer. Ved nabo menes de som har brugsret til nabo-jordlodder grænsende op mod det pågældende jordlod, hvor man påtænker en ny etablering.

Nabohøringen skal sikre, at der skabes en dialog mellem naboer, således at eventuelle ønsker fra naboen så vidt muligt imødekommes.

Der skal ansøges om tilladelse hos bestyrelsen til at lave ændringer. Ændringer kan kun tillades, såfremt gældende lovgivning overholdes, og først efter at der er gennemført nabohøring. Der skal indkaldes til nabohøring med et varsel på mindst 14 hverdage. Trapper fra lejlighederne skal holdes i naturfarver og må ikke males.

Senest 14 hverdage efter nabohøring skal bestyrelsen være kommet med sin afgørelse. Endvidere skal vicevært samt eventuelt professionelle udpeget af bestyrelsen godkende, at etableringen ikke vil skade fælles ejendom eller på anden måde være til gene for fælles anliggender og vedligehold.

Hjertestarter

Jagtparken har opsat en hjertestarter i opgangen nr.143

Indbrud, brand- og vandskade

Kontakt omgående viceværten eller administrationen ved indbrud, brand eller vandskade, så skaden begrænses. Udbedring af skaden, afhængig af skadens karakter, aftales med eget forsikringsselskab eller med ejerforeningens forsikringsselskab. Kan du ikke omgående få kontakt med viceværten, et medlem af bestyrelsen eller administrationen, beder vi dig selv tilkalde assistance for at begrænse skaden og dens følgevirkninger. Ved vandskade tilkaldes om muligt ejendommens faste vvs-installatør, se 'Håndværkere'. Ejendommens forsikring dækker kun skader på bygningsdele, men ikke på dit indbo. Det anbefales derfor, at du tegner en indboforsikring, som dækker stjålne eller beskadigede ting.

Juletræ og vinterbelysning

Beboerne er velkomne til at opsætte klassiske lyskæder uden blink og farver i egne vinduer og på altaner. Ejendommens opstiller et juletræ på højen i december.

Kabel-tv

Ejendommen forsynes med signaler til modtagelse af tv- og radioprogrammer fra YouSee kabel-tv. Gennem medlemskab af ejerforeningen betaler du for grundpakken. Grundpakken kan dog fravælges ved henvendelse til administrationen. Der er i 2020 indlagt fibernet i alle lejligheder.

Kælderrum

Ejere i E/F Jagtparken, som ønsker ekstra kælderlokaler, skal skrive sig på den venteliste, som viceværten administrerer og som kan ses på ProBo. Kælderrummet tilbydes dem, der står på ventelisten og udlejes til den første på listen, uanset om man bor i blokken. Kælderrum må ikke udlejes til andre end foreningens ejere. Ledige lokaler meldes ud i et nyhedsbrev fra viceværten.

Hver husstand kan som udgangspunkt kun leje et lokale. Det er kun muligt at leje flere, hvis ingen andre beboere er på venteliste ønsker at leje. Kælderrum er lejet ud, indtil lejer opsiger rummet eller fraflytter Jagtparken. Ved nyudlejning kan kælderrum opsiges af lejer og udlejer med 1 måneds varsel i henhold til erhvervslejeloven.

Et eventuelt lejemål nummer to vil kunne opsiges med et års varsel, hvis en anden beboer ønsker et tilsvarende kælderrum som første rum.

Barnevognsrum kan lejes med det forbehold, at hvis en børnefamilie i blokken har brug for at opbevare sin barnevogn i rummet, vil rummet kunne opsiges med en måneds varsel, og der betales ikke leje, når de benyttes som barnevognsrum.

Fraflyttes Jagtparken, ophører alle ikke tinglyste lejemål uden varsel, der er dog mulighed for at aftale en kortere overgang.

Lejede lokaler kan ikke medgå i lejlighedshandel, men skal opslås til leje, og lejemålet kan IKKE købes af lejeren af lejemålet.

Kælderlokaler med ventiler og lignende for Jagtparkens drift skal viceværten kunne få adgang til på forlangende. Der skal være tilgængelighed for reparation af rør, ventiler og lignende og det er ikke tilladt at fjerne isolering og lignende fra rørføringer i lejede lokaler, ligesom rørene heller ikke må indkapsles, men de skal altid være malet da de er isoleret med asbest.

Ingen af Jagtparkens kælderlokaler er godkendt til beboelse, og der må derfor ikke overnattes i kælderrum, ligesom der heller ikke af hensyn til brandfare og arbejdsmiljø for vicevært og håndværkere må ryges i kældrene.

Det er kælderlokaler med de gener, der kan opstå i forbindelse med opstigende fugt fra gulv og vægge, samt gener fra fælles forsyningsrør. Ejerforeningen har intet ansvar for beboernes indretning, inventar, gulve med videre, der måtte tage skade ved en eventuel vandindtrængning.

Undlad at opbevare kostbare ting i kælderrummet, da forsikringen i mange tilfælde ikke dækker skader eller tyveri af sådanne effekter. Sørg for at holde døre og vinduer til alle kælderrum lukkede.

Udluftning i vaske- og tørrekældere må derfor også kun ske i dagtimerne, og vinduerne skal være lukkede om natten hele året. På grund af skadedyr, lugtgener fra vaskekældre og faren for ubudne 'gæster' mm. skal døre til kældergange altid være aflåst.

Kæledyr

Hunde skal holdes i snor. Hunde og kattes efterladenskaber på fællesarealer skal samles op med det samme af hensyn til andre brugere af arealerne.

Ingen dyr må være på fællesarealer uden opsyn. Der må ikke fodres udendørs, og der må ikke etableres foderpladser til fugle, ræve og andre dyr på græsplænerne eller ved opgangene, da det kan tiltrække rotter og andre skadedyr. Fodring af fugle henvises til egen altan, dog skal man sikre sig, at det ikke sviner på underboens altan eller er til gene ved brug af fællesarealerne.



Leg og Legeplads

Vi har alle været børn engang og husker sikkert med fryd de gode stunder, hvor der blev leget – tænk på dette før du forbyder andre at få samme fornøjelser. Leg er godt og sundt for alle, men det kan også til tider støje en del. Der bør være forståelse for, at leg hører sig til i en beboelse, hvor der er liv. Samtidig henstilles forældre også til at sørge for deres børn tager hensyn. Det er ikke tilladt at lege i kældergange og på trappeopgange, da det støjer unødigt meget.

Boldspil i mildere grad er tilladt på de grønne plæner og er ikke tilladt efter kl. 21.00. Forældre bør sikre sig, at ovennævnte bliver overholdt, og at der bliver ryddet op efter leg, samt at beplantningen ikke beskadiges.

Alle faste legeredskaber på legepladsen er sikkerhedsmæssigt godkendt og certificeret efter dansk standard. Ophold på legepladsen er på eget ansvar, det gælder for både børn og voksne. Ophold på legepladsen efter mørkets frembrud må ikke være til gene for øvrige beboere støjmæssigt eller på anden måde.

Ved brug af legepladsen skal denne efterlades i samme stand, som man fandt den. Vær især opmærksom på oprydning af genstande, som kan være til fare for børns leg og færden på pladsen.

Ophold på legepladsen efter 22.00 skal foregå afdæmpet af hensyn til beboerne, der bor lige op ad legepladsen. Skraldespanden på legepladsen er til mindre affald. Såfremt du har skrald i større mængder, bedes du selv bringe det til en affaldscontainer.

Ud over de fast opstillede borde og bænke råder ejerforeningen over tre klapborde til 8-10 personer hver, som beboerne gratis kan låne til eventuelle arrangementer. De opbevares i rum 731 i Blok 7, og koden til låsen fås ved henvendelse til viceværten. Eventuel beskadigelse eller bortkomst betales naturligvis af låneren.

Lukning af vand

Hvad enten det sker på bestyrelsens foranledning, eller en beboer får foretaget vvs-arbejde — og der dermed skal lukkes for vandet — skal det meddeles til viceværten minimum to hverdage før, med mindre det er et akut opstået problem der kræver lukning. Der gives kun tilladelse til lukning af vand i samarbejde med viceværtens arbejdsdage mandag til torsdag og der kan kun lukkes for vandet i weekenden, hvis der er tale om et akut problem.

Parkering

Der er trange pladsforhold i Jagtparken. Beboelsen stammer fra en tid, hvor de færreste familier rådede over blot en bil og slet ikke to, som mange af Jagtparkens moderne familier gør.

For at vi alle sammen kan parkere vore biler i Jagtparken og kan komme frem og tilbage, er det nødvendigt at alle tager hensyn til hinanden. Der er plads til fire MINDRE biler på hver side af 'højen'. Resten kan parkere langs vejen eller langs legepladsen, hvor der ikke er malet gule stribes. Parkering foran de grå og de hvide garager er ikke tilladt. Husk at vise hensyn.

Der må ikke parkeres trailere, campingvogne og anhængere om natten i Jagtparken.

Store firma kasse- og varevogne bedes venligst undladt parkeret på ejendommens begrænsede parkeringsarealer og henvises til omkringliggende veje.

Skråparkeringen ved legepladsen er udelukkende til personvogne. Vær venligst opmærksom på, hvor langt din bil stikker ud, da der skal være plads til at passere.

ProBo

For at overholde gældende regler vedrørende bla. GDPR sker al kommunikation for fremtiden gennem ProBo, hvor det også vil være muligt at sende mails til bestyrelse, vicevært og andre beboere, se håndværkerliste, se foreningens dokumenter osv. Det vil være via denne platform, at bestyrelsen kommunikerer med medlemmerne, herunder indkaldelser, referater, akutbeskeder m.m.

Rør

Rensning og reparation af de lodrette faldstammer og vandrør ordnes af ejerforeningen. Kontakt derfor altid viceværten herom. Andre installationer betaler ejerne selv for.

Der henstilles til, at der holdes øje med eventuelle rustpletter/skader på egne rør. Hvis der opstår rustpletter/skader på fælles rør, bedes det meddelt viceværten.

Det er ikke tilladt at flytte eller på nogen anden måde ændre på de lodrette vandrør, vandrette rør i kælder og på loft og disses afgreninger, uden der foreligger en skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. Alle lodrette vandrør skal udføres i rustfast stål, og der skal afleveres før og efter billeder af rørene til viceværten.

Udgifter i forbindelse med nedbrydning/retablering i forbindelse med reparation/udskiftning af indbygget rør påhviler ejeren.

Støj

Støjende værktøj som f.eks boremaskiner og hammere, må kun benyttes i tiden mellem klokken 08.00 og 18.00 på hverdage og 08.00 -12.00 på lørdage og slet ikke på søn og helligdage. Der må ikke spilles uforholdsmæssig høj musik, der er til gene for medbeboere især sent om aftenen og om natten. Giv venligst naboerne besked i god tid, før der afholdes fest og/eller inviter naboerne med, og vis særligt hensyn i weekenden.

Trappeopgange

Der må af brandmæssige årsager ikke stilles cykler, barnevogne, stole, bænke eller andet på trappeopgange, ligesom det heller **ikke er tilladt at ryge** i opgangene. Sko, støvler eller overtøj mm. må ikke efterlades på trappeopgangen.

Trapperne vaskes hver anden uge. Enkelte grønne planter i potter kan stilles i vinduet i den pågældende trappeopgang, såfremt ingen i opgangen har noget at indvende herimod.

Husk, at skraldeposen fra køkkenet under ingen omstændigheder må opbevares på trappen – heller ikke kortvarigt – da den lynhurtigt tiltrækker skadedyr som rotter og ligeså hurtigt bliver en lugtgener for naboerne. Andet affald, flasker og lignende må heller ikke opbevares eller henstilles på trapper og i opgange.

Tændte stearinlys må ikke forefindes i trappeopgange, ligesom pynt og nipsgenstande, (herunder juleudsmykning eller halloween græskar) ikke må opstilles/opsættes uden bestyrelsens samtykke.

Ved udluftning i fyringsperioden bør udluftningen være kortvarig af hensyn til varmemeforbrug/tab. Lad derfor ikke vinduer eller hoveddøre stå åbne for længe. Lav hellere et kortvarigt gennemtræk.

Det er beboernes ansvar at rengøre trappe og vægge umiddelbart efter udførelse af håndværksarbejde og i forbindelse med til- og fraflytning.

Tøjtørring

Tøj, som hænges i tørrekældrene, må ikke dryppe vand på gulvet. Tøjet ophænges på eget ansvar og bedes fjernet, så snart det er tørt. Rengøring af vaskerum og tørrekælder skal brugerne i hver blok selv sørge for.

Der henstilles til beboerne, at de undlader at åbne vinduerne, mere end højst nødvendigt. Samtidig undgås også iskoldt gulv hos beboeren over tørrekælderen og de mange gener for allergikere i pollensæsonen.

Endelig indbyder det ikke skadedyr og tyveknægte til at entrere bygningen ad den vej.

Udlejning.

Du har som ejer — ifølge vedtægternes §13 — lov til at udleje din lejlighed helt eller delvist i en periode på maksimalt to år dog under visse forudsætninger. Forhør dig nærmere hos bestyrelsen, hvis det bliver aktuelt. Du skal under alle omstændigheder have en skriftlig tilladelse fra bestyrelsen, der også skal have en kopi af lejekontrakten, som skal indeholde vedtægter og denne beboerhåndbog.

Vandforbrug

Opsætning, vedligeholdelse og aflæsning af individuelle vandmålere er ikke rentabelt for ejerforeningen. Derfor bedes alle beboere i videst muligt omfang spare på såvel det varme som det kolde vand af hensyn til omkostningerne.

Varmeanlæg

Undlad at skrue op og ned for varmen i løbet af døgnet. Dels er bygningen tung at varme op, og det vil derfor tage en time eller mere at opvarme en kold lejlighed. Endvidere er der automatisk varmeregulering centralt. Lad derfor din termostat stå på mellem 2 og 3 i hele fyringssæsonen, så skal resten nok regulere sig selv.

Ved varmesvigt eller anden uregelmæssighed i varmeforsyningen bedes du kontakte viceværten. Det er en god idé fx en gang om måneden — også om sommeren — at 'motionere' termostaterne, så de ikke 'gror' fast.

Ved defekte radiatorer skal ejerne selv sørge for udbedring af skaden — også økonomisk .

Termostaterne kommer efter sommerhalvårets dvale ikke til at virke ved gentagen banken på rørene. Dette er kun til skade for rørene og til gene for naboerne. Kan du ikke selv finde ud af at få gang i ventilen i termostaterne, så spørg i stedet viceværten eller andre kyndige om råd.

Varmemålere

Der er i lejligheden opsat varmemålere på radiatorer, som automatisk aflæses.

Vaskerum

I bebyggelsens kældre forefindes vaskerum, hvor beboerne har mulighed for at opstille egne vaskemaskiner og tørretumblere. Maskinerne skal tilsluttes strøm fra egen el-tavle, så ejerforeningen ikke belastes af omkostninger til strømforbrug, ligesom man selv skal sørge for og bekoste rørføring.

Hvis du opsætter en tørretumbler i vaskekælderen, skal det være en kondens tørretumbler, som ikke kræver aftræk. Tørretumblere med aftræk skal være udskiftet til kondens tørretumblere eller fjernet inden udgangen af 2022.

Vaskerum må kun benyttes i dagtimerne. Sidste vask/tørring skal være afsluttet senest klokken 22.00.

Rengøring er brugernes ansvar, find ud af, hvordan det er arrangeret med dine naboer. Vi opfordrer til at der slukkes for de nyere maskiners lydsignaler.

Vedligeholdelse

Som ejer af lejligheden er al indvendig vedligeholdelse for egen regning. Ved renovering/ombygning af køkken eller bad bedes beboere kontakte viceværten, så der kan tages stilling til stand og eventuel udskiftning/udbedring af faldstammer og andre rørinstallationer, der hidrører ejendommen.

Viceværten

Viceværten er ansat til at tage sig af alle de praktiske gøremål i Jagtparken. Det er derfor viceværten, du skal henvende dig til, hvis der er noget der ikke fungerer i ejendommen. Hvem der er vicevært, hvor han bor, og hvornår han træffes, fremgår af afsnittet med nyttige adresser i PROBO.

Viceværten er ikke forpligtet til at udføre arbejde for beboerne i deres lejligheder, men han kan henvise til håndværkere, der kender ejendommen.

Vinduer

Når vinduerne skal males, anvendes farvekoden RAL 8019 enten som træbeskyttelse eller maling. Denne farve er gældende for HELE ejendommen. Spørg eventuelt viceværten til råds.

Som ejer skal du selv vedligeholde dine vinduer udvendigt.

Mange beboere har valgt at udskifte de oprindelige vinduer med moderne termo eller energiruder. Det står alle lejlighedsejere frit for at gennemføre en sådan udskiftning, så længe de nye vinduer/altandøre får den vedtagne farve udvendigt, at udseendet ikke afviger fra de oprindelige og der foreligger en godkendelse fra bestyrelse og kommune. Vinduer skal være af træ og må ikke skiftes til plast- eller aluminiumsvinduer. Søg eventuelt råd hos viceværten.

Bestyrelsen gennemgår jævnligt alle vinduer for eventuel manglende vedligeholdelse. Kældervinduerne bliver alle udskiftet til energiruder, i takt med at der er penge til det.

Det er ikke tilladt at lufte tøj eller dyner ud af vinduerne.

Ændringer/ombygning/udbedringer/renovering

Som ejer kan du for egen regning foretage alle de ændringer af lejligheden, som du ønsker, blot ændringerne overholder gældende bygningsreglement og lokalplan. Kommunen behandler kun byggeansøgninger der er godkendt af bestyrelsen

Hvis du ændrer på køkken og badeværelse, bedes viceværten tilkaldt i god tid, så vandet kan blive lukket og der kan tages stilling til stand af faldstammer og rørinstallationer, der hidrører ejerforeningen.

Ved renovering skal ejeren selv bortskaffe affald. Tag hensyn til dine naboer, hvad angår støj og støvgener.

Rengøring af trappeopgang og andre fællesarealer, som er berørt ved renovering, er beboeren selv ansvarlig for. Da vores opgange er ny renoverede, bedes du og dine eventuelle håndværkere dække af, så gulve, gelændere og vægge ikke lider overlast. Husk dog ved renovering af udvendige vinduer og døre at få den rigtige farve: farvekode RAL 8019. Hoveddørenes farvekode er RAL 9010.