

HUSORDEN 2024

Forslag til den ordinære generalforsamling

Vejlesøparken



Forelagt til godkendelse

på

den ordinære generalforsamling

og

beboerrepræsentationen i foråret 2024

Indholdsfortegnelse

1. Introduktion.....	3
2. Hjemmesiden.....	3
3. Tryghed og god skik og orden.....	3
4. Ejerlejlighederne.....	4
5. Udlejning.....	4
6. Støj.....	5
7. Rygning.....	5
8. Hunde og kæledyr.....	6
9. Installation af hårde hvidevarer.....	6
10. Fugt og udluftning.....	7
11. Altaner og terrasser.....	7
12. Skiltning og andet udstyr på facader.....	8
13. Håndværkeres adgang til lejligheden (akut eller varslet).....	8
14. Skadedyr.....	8
15. Lejers vedligeholdelsespligt.....	8
16. Ejers vedligeholdelsespligt.....	9
17. Ejers pligt til at tilse lejligheden.....	9
18. Forsikringsforhold.....	9
19. Beboere med handicap.....	9
20. Forsyninger.....	10
21. Renovation.....	11
22. Depotrum.....	12
23. Indgangspartier og opgange.....	12
24. Elevatorer.....	12
25. Garager under blok 2 og 3.....	13
26. Øvrige fællesfaciliteter indendørs.....	13
27. Park og skov.....	14
28. Brandveje (også kaldet boligveje).....	15
29. Parkeringsforhold.....	15
30. Ladestandere.....	16
31. Øvrige fællesfaciliteter udendørs.....	16
32. Ind- og udflytning.....	17
33. Renovering, fornyelse og ombygning.....	17
34. Godkendelse af Husorden.....	18

1. Introduktion

- 1.1. Husordenen gælder for alle ejerlejlighedsejere i Grundejerforeningen Vejlesøparken og områdets to ejerforeninger (herefter under ét benævnt ”Vejlesøparken”) samt for alle beboere, herunder lejere og fremlejere, samt inviterede gæster, håndværkere, flyttefolk og leverandører, der har et lovligt ærinde på Vejlesøparkens område.
- 1.2. Husordenen træder i kraft den 1. april 2024 efter godkendelse på Vejlesøparkens ordinære generalforsamling og i beboerrepræsentationen.
- 1.3. Vejlesøparken har et areal på ca. 11 hektar og omfatter bygninger, veje og parkeringspladser, skov og park samt fællesfaciliteter, der alle er omfattet af husordenens bestemmelser.
- 1.4. Vejlesøparken omfatter 5 boligblokke med ca. 476 ejerlejligheder (se evt. BBR-registret).

2. Hjemmesiden

- 2.1. Vejlesøparken har sin egen hjemmeside, www.vejlesoeparken.dk. Hjemmesiden indeholder vigtige oplysninger og nyttige informationer, og her findes de fleste dokumenter af relevans for samtlige beboere. På hjemmesiden findes også kontaktinformationer for både bestyrelser, ejendomskontor, administrator og vagtservice.

3. Trykthed og god skik og orden

- 3.1. Vejlesøparken er et attraktivt område som følge af beliggenheden, de omgivende park- og skovarealer samt beboersammensætningen. Det er en bebyggelse, hvor beboerne altid skal kunne føle sig trygge, og hvor der er gode sociale relationer.
- 3.2. Vejlesøparken blev fra starten grundlagt som et minisamfund, og det påvirker stadigvæk kulturen på stedet. De gode naborelationer bevares bedst ved, at der gensidigt udvises hensyn.
- 3.3. Vejlesøparken huser bl.a. mange ældre beboere. Udvis tålmodighed og hjælpsomhed overfor disse i hverdagen.
- 3.4. Ejendomskontoret og de ansatte (De Blå Mænd) gør meget for at holde Vejlesøparken ren og funktionsdygtig, men beboernes bidrag hertil er også vigtige. Pas derfor godt på vores fællesarealer og fællesfaciliteter, og giv ejendomskontoret besked, hvis der er ting, der bør udbedres. Dette gælder også, hvis der observeres mistænkelige personer på Vejlesøparkens område. Dermed kan alle beboere bidrage til almindelig nabohjælp, der kan minimere risikoen for indbrud, tyveri og lignende.
- 3.5. Vejlesøparkens bestyrelse fører sammen med ejendomskontoret tilsyn med, at husordenens bestemmelser overholdes. Vejlesøparken har en behagelig beboerkultur. Generelt er der ikke mange konflikter i Vejlesøparken, og langt de fleste bliver løst via dialog, uden at reglementet bliver taget i brug.

- 3.6. Beboere, såvel ejere som lejere, som gennem manglende overholdelse af husordenen påfører fællesskabet skader og omkostninger, vil blive holdt både juridisk og økonomisk ansvarlige.

4. Ejerlejlighederne

- 4.1. Den enkelte lejlighed er ejerens særejendom, men fællesskabet i form af Vejlesøparken kan opstille rimelige ordensregler, der hovedsagelig vedrører fællesejendom og de gensidige forhold, men til en vis grad også hver ejers særejendom (lejligheden). Det skyldes, at lejlighederne ligger side om side og er en del af fællesejendommen. Hvordan lejlighederne benyttes og forandres m.v. påvirker således fællesejendommen og de øvrige beboere. Nedenfor følger information om anvendelse af ejerlejlighederne.
- 4.2. Lejlighedernes anvendelse er specificeret i lokalplanen (Byplan 23), der begrænser lejlighederne til beboelse og hjemmearbejdsplads for kontorarbejde. Erhvervsmæssig udnyttelse, der medfører gener for naboerne eller ekstrabelastninger af fællessystemerne, er ikke tilladt. I tvivlstilfælde kan man henvende sig til bestyrelsesformanden eller til kommunen.

5. Udlejning

- 5.1. Almindelig udlejning er tilladt, og herved forstås indgåelse af helt sædvanlige lejeaftaler omfattet af lejelovens regler. Ca. 35 procent (2023) af Vejlesøparkens lejligheder er udlejet i henhold til lejeloven.
- 5.2. Fremleje i en begrænset periode vil normalt blive accepteret af ejerforeningen. Vejlesøparkens ejendomskontor skal senest på fremlejetidspunktet orienteres om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.
- 5.3. Korttidsudlejning er begrænset og reduceret til det minimum, der følger af § 30, stk. 2 i normalvedtægten for ejerforeninger. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Den tilladte korttidsudlejning må ikke overstige 4 separate korttidsudlejninger og maksimalt 30 dage i alt per kalenderår. Ejere/brugere, der korttidsudlejer, skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette Vejlesøparkens ejendomskontor om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde. Ejere/brugere, der korttidsudlejer, hæfter for al skade, der måtte blive påført Vejlesøparken og dens fællesejendom, og korttidsudlejere bør sikre sig, at deres indboforsikring omfatter ansvaret ved korttidsudlejning, hvis lejer forvolder skade på Vejlesøparkens fællesejendom.
- 5.4. Udlejning må ikke få erhvervsmæssig karakter, hvilket vil stride imod bestemmelserne i byggetilladelsen om forbud mod erhvervsvirksomhed og forbud mod virksomhed, som giver nabogener. Der gøres endvidere opmærksom på, at antallet af beboere i lejlighederne ikke må overstige antallet af rum.

6. Støj

- 6.1. Der skal være nattero fra kl. 22 til kl. 7 den følgende morgen. Let støj tolereres fra kl. 7 til kl. 22.
- 6.2. Vaskemaskiner og tørretumblere må ikke benyttes fra kl. 22 til kl. 7 den følgende morgen.
- 6.3. Musikudøvelse i lejligheden (klaverspil, trompet og lignende) skal foregå under hensyntagen til naboerne. Der må kun spilles 1 time om dagen i tidsrummet 8–18 på hverdage og 9–12 lørdag formiddag.
- 6.4. Ved fester og andre aktiviteter, der kan medføre støj efter kl. 22, bør beboerne, såvel ejere som lejere, varsle de nærmeste naboer, det vil sige beboerne i opgangen og de beboere i den tilstødende opgang, som man har fælles mur med. Det skal ske i god tid og mindst én dag i forvejen, enten mundtligt eller ved aflevering af en seddel i postkassen eller ved hoveddøren. I øvrigt opfordres beboerne til at benytte selskabslokalet til fester.
- 6.5. Yderdøre og vinduer skal være lukkede ved høj musik eller anden støj over den normale støjgrænse. De af Miljøstyrelsen og kommunen fastsatte støjgrænseværdier, skal respekteres. Og hvis disse er forskellige, har den laveste af dem forrang. Der gøres opmærksom på, at støj forplanter sig i etagebygninger, og at man bør udvise hensyn over for andre beboere.
- 6.6. Beboernes arbejdsstøj må kun forekomme i korte perioder og på hverdage mellem kl. 8 og kl. 18 og på lørdage mellem kl. 9 og kl. 12. Yderdøre og vinduer skal holdes lukkede, så støjgener begrænses mest muligt.
- 6.7. Ved ophængning af fx lamper og billeder på lejlighedens bærende vægge kræves en borehammer. Støjen skal begrænses til en kortere periode inden for den tilladte periode (kl. 8 - 16 på hverdage og kl. 9 - 12 på lørdage).
- 6.8. Større renoveringsopgaver er underlagt et særligt regelsæt, ”Regler for håndværkere”, der er beskrevet i sektionen ”Fornyelser, renovering og ombygning”. Det betragtes som en overtrædelse af husordenen, hvis disse særlige husordensregler for håndværkere og ombygninger ikke overholdes. Til håndværkergruppen medregnes også flyttefirmaer. Tilsidesættelse af reglerne kan medføre alvorlige sanktioner i form af erstatningskrav ved skader, bod og eksklusion m.v.

7. Rygning

- 7.1. Generelt er rygning en privat sag, så længe det ikke generer de øvrige beboere. Indendørs er rygning kun tilladt i egen lejlighed og således ikke i opgange eller umiddelbart uden for en opgang.
- 7.2. Henkastning af skod er ikke tilladt på fællesområderne.

8. Hunde og kæledyr

- 8.1. Som udgangspunkt er det forbudt at holde kæledyr, men bestyrelsen kan dispensere fra denne regel, når en række betingelser er opfyldt. Hovedbetingelserne er, at hunde, katte og andre kæledyr ikke må skabe utryghed eller være til gene for de øvrige beboere eller til skade for fællesområderne.
- 8.2. Både hunde- og kattehold forudsætter en dispensationsansøgning, der afleveres på ejendomskontoret. I tilfælde af godkendelse udfærdiges en skriftlig aftale, hvor ansøgeren skriver under på, at betingelserne vil blive overholdt. Grove eller gentagne brud på aftalen medfører, at dispensationen tilbagekaldes. Der gives kun dispensation til ét kæledyr per lejlighed og kun til dyr, der egner sig til at bo i en lejlighed. Kamphunde, jagthunde og andre hunde, der ikke egner sig til længerevarende ophold i lejligheden, er ikke tilladt.
- 8.3. Vær specielt opmærksom på følgende i relation til hunde og katte:
- ❖ Hunden må ikke gø vedvarende, da det generer naboerne. Den skal til enhver tid være under ejerens kontrol. Er hunden alene hjemme, mens beboeren er borte, skal den forholde sig roligt, og modtages der gentagende klager fra naboer, vil det normalt medføre, at dispensationen tilbagekaldes og hunden skal fjernes fra lejligheden.
 - ❖ Hunde skal holdes i snor i hele Vejlesøparkens fællesområde. Luftning skal foregå i skovområdet.
 - ❖ Efterladenskaber skal opsamles overalt og afleveres i en affaldsspand.
 - ❖ Hundeejere skal kunne fremvise lovpligtig hundeanvarsforsikring.
 - ❖ Besøgende med hunde og hunde, der bliver passet kortvarigt, er underlagt de samme regler som en dispensation fordrer.
 - ❖ Katte skal være registreret og altid under ejerens kontrol.
- 8.4. Der må holdes mindre kæledyr, såsom fugle, hamstere m.m. under forudsætning af, at de ikke er til gene for andre beboere.

9. Installation af hårde hvidevarer

- 9.1. Det er tilladt at installere opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler i lejligheden, forudsat at det gøres efter forskrifterne. Der skal være monteret aqua-stop, og installationer skal være sikret imod vandskader (fx drypbakke). Vær specielt opmærksom på følgende:
- ❖ Ændringer i systemerne for el, vand og afløb må kun udføres af autoriserede installatører.
 - ❖ Tørretumblere skal være af typen kondenserende.

10. Fugt og udluftning

10.1. Når der tørres tøj, laves mad og tages bad, vil lejlighederne blive fugtpåvirkede, og det er her af afgørende betydning, at der luftes ud efter behov, således at brugeradfærden ikke medfører fugtgener, herunder dannelse af skimmelsvamp. Brugeradfærdsrelateret fugt og skimmelsvamp samt følgeskader heraf hæfter beboeren selv for. Vær specielt opmærksom på følgende:

- ❖ Anvend kun de af bestyrelsen godkendte luftventiler. Anvisninger fås på ejendomskontoret.
- ❖ Luftventiler i baderum og ved døre og vinduer indstilles individuelt korrekt.
- ❖ Risikoen for skimmelsvamp på indersiden af ydervæggene i uopvarmede rum.

11. Altaner og terrasser

11.1. Altaner og terrasser er særdeles attraktive i Vejlesøparken. Men aktiviteterne på altan eller terrasse kan også medføre gener for naboerne. Vær specielt opmærksom på følgende:

- ❖ Der tillades kun grill med gas eller el som drivmiddel.
- ❖ Fodring af fugle, opsætning af fuglehuse o.l. er forbudt, da det tiltrækker skadedyr.
- ❖ Kæledyr på altaner og terrasser må ikke genere naboerne.
- ❖ Ved rygning på altaner og terrasser skal man sikre sig, at det ikke generer naboen.
- ❖ Altankasser må kun anbringes indvendigt på brystningen.
- ❖ Tørresnore og tørrestativer er tilladt under brystningshøjde.
- ❖ Det er ikke tilladt at ryste tæpper o.l. ud over altankanten.
- ❖ Beplantninger i plantekummerne i blok 2 og 3 skal vedligeholdes, så de ikke er til skade for bygningen eller til gene for andre beboere.
- ❖ Diskret julepynt accepteres, så længe det ikke virker skæmmende eller generer naboerne. Blinkende lamper er ikke tilladt.
- ❖ Opsætning af markiser er tilladt, på betingelse af at de gældende regler overholdes. Se hjemmesiden og koordiner opsætningen med ejendomskontoret..
- ❖ Fliser og andre belægninger på altangulve skal forhåndsgodkendes af ejendomskontoret, da de erfaringsmæssigt kan medføre en del problemer, især med hensyn til afvanding. I forbindelse med vippedørene mellem altanerne i blok 1 er der særlige forhold, som beboerne skal imødekomme.
- ❖ Opsætning af antenner, paraboler, varmepumper o.l. er ikke tilladt.
- ❖ Terrassen må kun males af beboeren efter nærmere aftale med ejendomskontoret.
- ❖ Altaner og terrasser må ikke benyttes til oplagring.
- ❖ Madvarer må ikke opbevares på altaner eller terrasser, da det tiltrækker skadedyr.

12. Skiltning og andet udstyr på facader

12.1. Enhver form for skiltning eller opsætning af andet udstyr på facaderne er forbudt.

13. Håndværkeres adgang til lejligheden (akut eller varslet)

13.1. Lejligheden er privat område, men alligevel er der situationer, hvor ejendomskontoret og håndværkere skal have adgang til fællesinstallationerne via lejligheden. Planlagt adgang varsles 6 uger i forvejen, hvorimod akutte problemer (fx et utæt vandør) kan nødvendiggøre øjeblikkelig adgang.

13.2. Hvis beboeren ikke er hjemme (fx bortrejst), og der er behov for akut adgang til lejligheden, er der tre muligheder:

- ❖ Beboeren har lavet en aftale med naboen, familie eller bekendte om opbevaring af en nøgle og informeret ejendomskontoret om telefonnummer på kontaktpersoner.
- ❖ En låsesmed rekvireres for at åbne hoveddøren.
- ❖ Beboeren deponerer en nøgle i en nøgleboks med personlig kode, der i nødstilfælde kan oplyses over telefonen.

13.3. Hvis der er deponeret en nøgle i en nøgleboks, kan beboeren i nødstilfælde via et telefonopkald til ejendomskontoret eller vagten give adgang til hoveddørens nøglesæt og dermed adgang til lejligheden. Denne mulighed er obligatorisk, hvis lejligheden har en sikkerhedsdør. Udgifter til låsesmed, hvor dette har været nødvendigt, fordi ejeren/beboeren ikke har deponeret nøgle eller sikret mulighed for akut adgang, afholdes af ejeren/beboeren selv og vil efterfølgende blive opkrævet.

13.4. Nøglebokse placeres normalt i et aflåst rum, hvor kun ejendomskontoret og vagtselskabet har adgang. I specielle tilfælde kan nøgleboksen placeres i opgangene, men det kræver en skriftlig godkendelse fra ejendomskontoret.

14. Skadedyr

14.1. Såfremt man konstaterer skadedyr i en lejlighed, skal dette straks anmeldes til ejendomskontoret, der vil tage initiativ til at begrænse følgeskaderne.

14.2. Hvis beboeren selv ved et uheld har medtaget skadedyrene (fx væggelus eller faraomyrer) til lejligheden, er det beboerens ansvar at få disse nedkæmpet med det samme, før de spreder sig til naboledighederne.

15. Lejers vedligeholdelsespligt

15.1. Lejer har i henhold til lejekontrakten den fulde indvendige vedligeholdelsespligt, dvs. maling af vægge, lofter og alt træværk samt gulve og radiatorer. Se den konkrete lejekontrakt for nærmere specifikationer.

16. Ejers vedligeholdelsespligt

- 16.1. Der henvises til særvedtægterne for de to ejerforeninger og til normalvedtægtens § 27 samt til, hvad der hører under ejerforeningernes vedligeholdelsespligt i normalvedtægtens § 26. De områder, man har brugsret til, herunder altaner og terrasser, er også omfattet af ejerens renholdelses- og vedligeholdelsespligt, og der henvises til de tinglyste særvedtægter for begge ejerforeninger herom.

17. Ejers pligt til at tilse lejligheden

- 17.1. Beboeren har pligt til at føre regelmæssigt tilsyn med lejligheden og anmelde begyndende skader og utætheder. Selvom det påhviler ejerforeningerne at vedligeholde og forny bygningslementer, kan en ejer blive holdt ansvarlig for skader og følgeskader, hvis Vejlesøparkens ejendoms kontor ikke orienteres om eventuelle begyndende skader. Eksempler kan være utætheder på vandrør og faldstammer samt forekomst af skadedyr.

18. Forsikringsforhold

- 18.1. Ejerforeningen har tegnet de obligatoriske bygningsforsikringer.
- 18.2. Det er beboerens eget ansvar at tegne en indboforsikring. Udlejes boligen, anbefales ejeren at tegne særskilt forsikring for en sådan udlejning i tilfælde af lejers skader på lejligheden og Vejlesøparkens fællesejendom.
- 18.3. Bemærk, at private ejendele i cykelkælder og depotrum og andre fællesarealer ikke er dækket af ejerforeningens forsikringer. Det er beboerens eget ansvar at forsikre genstandene. Dette gælder også ved fx vandskaber, som ejeren ikke selv har været ansvarlig for.

19. Beboere med handicap

- 19.1. Vejlesøparken tilstræber at være så handicapvenlig som muligt. Bemærk her følgende:
- ❖ Elevatorer må ikke blokeres til fx godstransport. Elevatorerne er primært forbeholdt beboernes persontransport. De er ofte handicappedes eneste mulighed for at komme ind og ud af boligen, og de kan være livsvigtige.
 - ❖ I samarbejde med kommunen installeres handicapspecifikke bygningsinstallationer. De må ikke sættes ud af funktion, da de kan være livsvigtige for den handicappede.
 - ❖ I samarbejde med ejendomskontoret og kommunen etableres der parkeringspladser til handicappede. Disse særlige parkeringsbåse skal respekteres.
 - ❖ Har man behov for specifikke handicapforanstaltninger, kan man rette henvendelse til ejendomskontoret, der kan give oplysninger om mulige installationer og bygningsændringer. Normalt vil disse foranstaltninger blive etableret i samarbejde med Rudersdal Kommune. Individuelle løsninger kan af ejerforeningen kræves reetableret for ejers regning ved fraflytning. Dette kan afklares forud for installeringen.

20. Forsyninger

- 20.1. Ejerforeningens forsyninger omfatter levering af elektricitet, koldt og varmt vand, varme til radiatorerne samt forsyning af signal til TV og internet. Alle disse foranstaltninger er livsvigtige og dyre investeringer, der skal anvendes med omhu. De nærmere regler beskrives i de følgende afsnit.
- 20.2. **Elforsyning.** Vejlesøparkens elnet blev designet i 1970 og havde på dette tidspunkt en væsentlig ekstra kapacitet. Men i dag er beboernes strømforbrug i lejlighederne langt større. Det samlede elforbrug i spidsbelastningerne nærmer sig systemets kapacitet. Derfor gælder der følgende regler, når beboere ændrer i elinstallationerne:
- ❖ Alt elarbejde skal udføres af en autoriseret elinstallatør.
 - ❖ Det er tilladt at etablere ny eltavle i egen lejlighed, så længe elmåleren forbliver på gangen.
 - ❖ Det er ikke tilladt at trække el fra egen lejlighed til andre steder i Vejlesøparken, herunder depotrum og garage. Eksisterende tilladelser kan ikke overdrages.
- 20.3. Det nuværende elnet i bygningerne har ikke kapacitet til at forsyne elbiler eller plugin hybridbiler. Derfor henvises til de opsatte ladestandere på fællesområderne. Disse systemer forsynes direkte fra elleverandørens transformatorstation.
- 20.4. **Vandforsyningen** til lejlighederne blev designet i 1970 og har fortsat tilstrækkelig kapacitet, da forbruget per beboer er faldet i årenes løb. Vandforbruget i lejlighederne er dog steget som følge af flere privatinstallerede vaskemaskiner. Til gengæld er vandforbruget faldet i fællesvaskeriet.
- 20.5. Enhver beboer har ansvar for at undgå overdrevet vandforbrug eller vandspild. Dryppende vandhaner og utætte ventiler på toiletter skal straks repareres eller rapporteres til ejendomskontoret.
- 20.6. **Varmeforsyningen** afregnes efter forbrug. Målingerne gennemføres af et eksternt firma. Det er ejerens opgave at sikre, at radiatorerne fungerer som forventet. Vær specielt opmærksom på følgende:
- ❖ Radiatorventilerne kan sætte sig fast og medføre et unødigt stort forbrug af varme. Kontakt ejendomskontoret, hvis der er problemer.
 - ❖ Korrekt registrering radiatorstørrelser og typer hos firmaet, der udregner det årlige varmeforbrug.
 - ❖ Korrekt registrering af lejlighedens haneandele.
 - ❖ Ændringer i aconto-varmebetalinger, såfremt forudsætningerne ændres væsentligt.
- 20.7. Ændring af radiatorsystemet kræver bestyrelsens godkendelse via ejendomskontoret for at minimere risikoen for vandskader og for at sikre korrekt installation af det måleudstyr, der er grundlag for lejlighedens varmeregning.
- 20.8. **TV- og internetsignal** kommer fra en fordelingscentral i kælderen under hver opgang. Det ejes og styres af YouSee (2023) i samarbejde med ejerforeningen. YouSee tillader

ifølge loven, at andre firmaer leverer internet og tv-pakker via det etablerede fysiske net. Beboeren har pligt til at lade ændringer af det fælles signalsystem udføre af en autoriseret installatør for ikke at forstyrre eller afbryde signalerne til de øvrige beboere i opgangen.

21. Renovation

- 21.1. Ejerforeningens renovation omfatter spildevandsafløb, luftventilation og bortskaffelse af affald. Disse foranstaltninger er vigtige og dyre investeringer, der skal anvendes med omhu. De nærmere regler beskrives i de følgende afsnit.
- 21.2. **Spildevand.** I lejlighedernes teknikskakte er der afløbsrør fra henholdsvis køkkenvask og toiletter. Disse lodrette afløbsrør og skakte tilhører ejerforeningen. Beboerne har pligt til at melde eventuel mistanke om utætheder til ejendomskontoret. Adgangen til teknikskakterne med spildevand må ikke blokeres. Der henvises til Husordenens afsnit 13 om håndværkeres adgang til lejlighederne og betingelserne herfor.
- 21.3. **Ventilation.** Udluftning af lejlighederne foretages gennem et ventilationssystem, der løber i teknikkanalen fra bunden af huset til tagetagen. Udsugningen reguleres automatisk. Beboerne kan regulere udsugningsmængden for at undgå fugt i lejligheden (se afsnit 10), men må ikke stoppe for udsugningen. Udsugningssystemet må ikke forbindes direkte med en motordrevet emhætte i køkkenet, da der herved skabes overtryk i systemet til gene i de øvrige lejligheder på samme udluftningsskakt.
- 21.4. **Affaldshåndtering.** Siden 1. oktober 2019 er der indført obligatorisk affaldssortering i Rudersdal Kommune. Beboerne har pligt til at sortere affaldet i de angivne fraktioner jf. lovgivningen. Der foretages jævnligt mindre ændringer i proceduren for affaldssortering, og derfor opdateres den lokale skiltning, beskrivelserne på Vejlesøparkens hjemmeside samt vejledningerne på Rudersdal Kommunes hjemmeside.
- 21.5. Beboerne skal følge de givne regler for affaldssortering. Grov eller gentagen negligering betragtes som et brud på husordenen og vil blive behandlet som sådan af bestyrelsen. Vær specielt opmærksom på følgende:

- ❖ I hver blok er der indrettet affaldsrum, hvor containere til de forskellige fraktioner er opstillet.
- ❖ Madaffald skal sorteres særskilt i de poser, der ligger til fri afbenyttelse i affaldsrummene.
- ❖ Affaldsskakten må kun benyttes til restaffald, dvs. det der er tilbage, når affaldet er sorteret i de forskellige fraktioner. Alt affald skal være omhyggeligt indpakket i affaldsposer.
- ❖ Pizzabakker o.l. må ikke sendes gennem affaldsskakten, da de ofte sætter sig fast. Den type affald afleveres i kældrens sorteringsrum, hvor der bl.a. er en container til restaffald.
- ❖ Blomster og jord fra potteplanter og altankasser skal afleveres i de dertil indrettede containere på storskraldspladsen bag varmecentralen.
- ❖ Storskraldspladsen bag varmecentralen modtager ikke byggeaffald.
- ❖ Der må ikke stilles storskrald i kældre eller uden for indgangspartierne. Der henvises til storskraldspladsen.

- ❖ Der må ikke stilles affald uden for hoveddøren – heller ikke kortvarigt.

22. Depotrum

- 22.1. Til hver lejlighed hører der et depotrum i kælderen. Kælderrummene er en del af fællesfaciliteterne, men beboeren har en eksklusiv ret til at benytte rummet. Det er beboerens ansvar at påmontere en hængelås samt at forsikre værdier i depotrummet.
- 22.2. Der er ikke mulighed for elforsyning til kælderrummene. Det anbefales at anvende batteridrevne lyskilder og værktøjer.

23. Indgangspartier og opgange

- 23.1. Opgange, indgangspartier og korridorer er flugtveje i tilfælde af brand. Barnecykler, barnevogne, kørestole, rollatorer o.l. må ikke henstilles i indgangspartier, opgange eller korridorer. Det samme gælder møbler, skohylder, sko o.l. Dog er dørmåtter undtaget.
- 23.2. Leg i gange og opgange tolereres ikke.
- 23.3. Diskret pynt i form af kunst på vægge i opgange og indgangspartier accepteres, i det omfang beboerne i opgangen er enige derom. Det samme gælder for julepynt. Tingene må ikke udgøre en sikkerhedsmæssig risiko, herunder brandfare, og ledninger til elektrisk julepynt og lignende må ikke placeres på gulvene.
- 23.4. **Postkasserne** i indgangspartierne skal holdes fri for unødige klistermærker, så de fremstår præsentable. Postkasserne skal tømmes regelmæssigt, så aviser og reklamer ikke hænger ud af dem eller ender på gulvet.
- 23.5. **Opslagstavler.** I indgangspartierne har ejerforeningen placeret en opslagstavle, hvor varsler og andre vigtige informationer til beboerne placeres. Brugen af opslagstavlerne er forbeholdt ejendomskontoret.
- 23.6. **Dørtelefonen** i blok 1 har til formål at begrænse adgangen for uvedkommende. Det er vigtigt, at telefonrøret i lejligheden hænges på plads igen straks efter brugen, da øvrige beboere ellers ikke kan anvende anlægget.
- 23.7. **Automatiske døråbnere.** Blok 1 og visse andre indgangspartier har installeret automatiske døråbnere. Disse må ikke blokeres eller udsættes for manuel påvirkning.

24. Elevatorer

- 24.1. Der er elevatorer til alle etager i alle bygninger i Vejlesøparken. Elevatorerne har en begrænset kapacitet og er primært beregnet til beboernes afbenyttelse. Håndværkere, leverandører o.a. skal respektere denne fortrinsret ved ikke at blokere elevatorerne eller efterlade genstande i dem.
- 24.2. Ved driftstop kontaktes ejendomskontoret eller det vagthavende firma. I alle elevatorer er der tovejskommunikation til en vagtcentral, som tilkalder ejendommens vagthavende i tilfælde af funktionsfejl. Tryk på "hjælp" - knappen for at oprette forbindelse og følg derefter anvisningerne fra vagtcentralen.

24.3. Al leg med elevatorerne og misbrug af funktionen ”hjælp” er forbudt.

25. Garager under blok 2 og 3

- 25.1. Der er i alt 90 parkeringspladser under blok 2 og 3. Disse er medregnet i de parkeringspladser, som lokalplanen foreskriver. Garagepladserne udlejes kun til beboere i Vejlesøparken. Lejen afregnes direkte med udlejer.
- 25.2. Garageanlægget har sin egen husorden, som findes på hjemmesiden og kan udleveres på ejendomskontoret eller rekvireres fra udlejer. Specielt skal man være opmærksom på, at det på grund af brandfare er forbudt at opbevare genstande, herunder vinter- og sommerdæk. Ved henvendelse til ejendomskontoret kan man få adgang til et særligt rum til opbevaring af dæk.

26. Øvrige fællesfaciliteter indendørs

- 26.1. Vejlesøparken har mange indendørs fællesfaciliteter, som står til beboernes disposition efter regler, der er fastlagt af bestyrelsen og administreres af ejendomskontoret.
- 26.2. **Fællesvaskeriet.** Alle beboere har adgang til fællesvaskeriet i blok 1 ved hjælp af en adgangsbrik. Opgørelser af forbrug afregnes på den følgende måneds opkrævning af husleje/bidrag. Fællesvaskeriet har sin egen husorden, der fremgår af hjemmesiden, ved opslag i fællesvaskeriet og kan udleveres på ejendomskontoret.
- 26.3. **Selskabslokalet** i blok 1 kan benyttes af Vejlesøparkens beboere til private formål mod betaling af leje. Lejen afregnes på opkrævningen af husleje/bidrag. På hjemmesiden kan man se, hvornår lokalerne er ledige. Specielt skal man være opmærksom på tidspunktet, hvor arrangementet skal være afsluttet. Selskabslokalet har sin egen husorden, der fremgår af hjemmesiden eller udleveres på ejendomskontoret.
- 26.4. **Aktivitetsrum.** Vejlesøparken har en del aktivitetsrum i blok 4, der drives af bebyggelsens forskellige hobbyklubber. Ejendomskontoret administrerer brugen af disse aktivitetsrum i samarbejde med bestyrelsen og formanden for beboerrepræsentationen. En del af denne administration er uddelegeret til Klubrådet. Indretning, rengøring osv. står for hobbyklubbernes egen regning.
- 26.5. Indmeldelse i en klub sker ved henvendelse til den pågældende klubs formand. På hjemmesiden findes kontaktoplysninger og regler for de enkelte klubber. Klubrådet udformer de nærmere regler for aktivitetsrummenes benyttelse. Rummene er forsynet med elektroniske låse, og adgang fås på ejendomskontoret ved at brugerens låsebrik opdateres.
- 26.6. **Cykelstativer.** I alle fem blokke er der en cykelkælder ved hver opgang. Cykler må ikke henstilles eller efterlades i indgangspartierne eller på fællesarealerne, men henvises til de dertil indrettede fællesrum i underetagerne, til de udendørs cykelstativer eller til lejlighedernes kælderrum. Andre genstande må ikke opbevares i cykelkældrene.

- 26.7. **Oprydning.** Ejendomskontoret foretager regelmæssigt oprydning i cykelkældre, cykelstativer, opgange og andre fællesarealer. Genstande uden ejermarkeringer (farvede strips anvendes) flyttes til materialegården, hvor de opbevares i op til 4 uger, før de rapporteres som hittegods eller bortskaffes.
- 26.8. **Flugtveje.** Vejlesøparken gennemgår regelmæssigt brandsikkerheden i bebyggelsen. Beboerne skal respektere brandmyndighedernes regler om at holde flugtvejene åbne.
- 26.9. **Brand- og sikkerhedsudstyr.** Vejlesøparken har investeret mange penge i brand- og sikkerhedsudstyr. Visse investeringer er begrundet i lovkrav, mens andre investeringer er foretaget for at øge beboernes sikkerhed.
- 26.10. Sikkerhedsudstyret består bl.a. af videokameraer og registrering af døråbninger via nøglebrikker. Disse registreringer er underlagt restriktioner for at imødekomme lovens krav om ”privatlivets fred”, herunder i lovekendtgørelsen om tv-overvågning samt i databeskyttelseslovgivningen. Der er et generelt ønske om at skabe tryghed og forebygge ubehagelige hændelser, hvorfor det er besluttet, at denne overvågning finder sted.
- 26.11. Beboerne skal være forberedt på, at uacceptabel adfærd registreret på disse sikkerhedssystemer anmeldes til politiet. Dog gøres der opmærksom på, at Vejlesøparkens personale og bestyrelser ikke har adgang til disse optagelser. I påkommende tilfælde kan vagtselskabet udlevere optagelserne til myndighederne, som dermed kan bruge dem i deres opklaringsarbejde
- 26.12. **Hjertestartere.** Der er placeret hjertestartere flere steder i Vejlesøparken. Brugen af disse kan være livsvigtige, hvilket skal respekteres.

27. Park og skov

- 27.1. Vejlesøparken har mange udendørs faciliteter, som står til beboernes disposition efter nærmere regler, der er fastsat af bestyrelsen og administreres af inspektørkontoret.
- 27.2. **Park og skov.** Vejlesøparken er unik ved at være ”bygget i skoven” frem for at være tæt bebygget. Parkarealerne nær bygningerne vedligeholdes af ejendomskontoret (De Blå Mænd) og ejendommens anlægsgartner. Skovarealerne plejes ifølge den godkendte skovplan og i samarbejde med skovkonsulentforeningen ”Skovdyrkerne” (2023). Skovplanen opdateres i udgangspunktet hvert 10. år i samarbejde med kommunen. Vær specielt opmærksom på følgende:
- ❖ Den opsatte skiltning.
 - ❖ Efterlad ikke affald, men tag det med til en af de opstillede affaldsspande.
 - ❖ Hunde skal altid føres i snor.
 - ❖ Efterladenskaber fra hunde medtages til nærmeste affaldsspand.
 - ❖ Fugle og andre dyr må ikke fodres, da det tiltrækker skadedyr.
 - ❖ Pluk eller skær ikke planter og grene, men lad skoven være i fred.

- ❖ Bål og grill i park og skov er forbudt.
- ❖ Ret henvendelse til ejendomskontoret, hvis der er ting, der bør korrigeres.

27.3. **Færdsel på stier, veje og P-pladser.** Vejlesøparkens veje og parkeringspladser er private fællesveje, hvor de almindelige færdselsregler gælder. Derudover kan der i vedtægterne og husordenen indføres restriktioner uden at indblende politiet. Vær specielt opmærksom på følgende:

- ❖ Den opsatte skiltning.
- ❖ Den maksimale hastighed på færdselsvejene er 30 km/t.
- ❖ Al parkering på veje og stier er forbudt.
- ❖ Der gælder specielle regler for brandveje (se næste afsnit)

28. Brandveje (også kaldet boligveje)

28.1. De afmærkede brandveje på for- og bagsiden af alle 5 beboelsesblokke er **ikke** private fællesveje. På østsiden er det flisebelagte boligveje og på vestsiden er det armeret græsplæne. Ud over at de er reserveret til redningsvæsenet, gælder følgende:

- ❖ Den opsatte skiltning.
- ❖ De flisebelagte brandveje må benyttes til kortvarig af- og pålæsning af passagerer og varer i tidsrummet kl. 7 – 22. Der forudsættes forsigtig og langsom kørsel, dog er den tilladte maksimale hastighed 10 km/t.
- ❖ Både de flisebelagte og de græsarmerede brandveje kan efter nærmere aftale med ejendomskontoret anvendes til flyttelifte ved ind- og udflytning.
- ❖ Både de flisebelagte og græsarmerede brandveje kan efter nærmere aftale med ejendomskontoret anvendes til lastbiler med kran til byggeaffald og byggematerialer i forbindelse med modernisering af lejligheden, fx ved udskiftning af glas- eller vinduespartier.

29. Parkeringsforhold

29.1. Der er afsat parkeringspladser til brug for lejlighederne. Parkeringsforholdene er gode, og parkering mod reglerne tolereres ikke. Vær specielt opmærksom på følgende:

- ❖ Den opsatte skiltning.
- ❖ P2 foran blok 2 er forbeholdt beboerne i blok 2 og 3.
- ❖ Parkering i kældrene under blok 2 og 3 udlejes kun til Vejlesøparkens beboere.
- ❖ P4 foran blok 4 er hovedsagelig forbeholdt beboerne i blok 4.
- ❖ P5 foran blok 5 er hovedsagelig forbeholdt beboerne i blok 5.
- ❖ For langtidsparkering over 3 uger henvises til P1 parkeringspladsen ved varmecentralen. Dette skal på forhånd aftales med ejendomskontoret.
- ❖ Der gælder specielle regler for parkering ved ladestanderne.

- ❖ Parkering uden for de afmærkede P-pladser er ikke tilladt.
 - ❖ Motorcykler o.l. skal parkeres i de dertil afmærkede båse eller efter nærmere aftale med ejendomskontoret.
- 29.2. Lastbiler, busser, campingvogne og påhængsvogne må kun parkeres på parkeringspladsen foran varmecentralen (P1 østlig del) – og efter forudgående aftale med ejendomskontoret. Henstilling af transportmidler uden nummerplader er ikke tilladt.
- 29.3. Bilvask på parkeringspladserne er generelt ikke tilladt af miljømæssige hensyn.
- 29.4. Bortset fra korttidsparkering henvises håndværkerbiler til P1's sydlige del. Håndværkerbiler må ikke benytte P2 og må kun benytte P4 og P5 efter forudgående aftale med ejendomskontoret.
- 29.5. Parkeringsbåse med ladestandere er forbeholdt biler til opladning efter indgået skriftlig aftale med grundejerforeningen. De tidsbegrænsede parkeringsregler administreres via ejendomskontoret.

30. Ladestandere

- 30.1. Der blev i 2022 opstillet 8 ladestandere på P1 ved varmecentralen. Kapaciteten vil blive udbygget løbende efter behov. Benyttelsen af ladestandere er primært forbeholdt beboerne, der får adgang via en kode, der indtastes på mobiltelefonen eller via en ladebrik. Adgangen til ladestanderne administreres af ejendomskontoret. Vær opmærksom på:
- ❖ De særlige regler, der gælder for benyttelsen ladestandere og tilhørende P-pladser.
 - ❖ Beboeren afregnes efter hver opladning via det anvendte betalingskort.
 - ❖ Afregningen er tilpasset grundejerforeningens indkøbspriser for el-transport og spotpris på el.

31. Øvrige fællesfaciliteter udendørs

- 31.1. Der er indrettet flere legepladser til små og mellemstore børn på området. Meget små børn bør have en voksen ledsager med på disse pladser. Legepladserne vedligeholdes ifølge lovkrav.
- 31.2. Legepladsen ved børnehaven i blok 1 tilhører kommunen og er ikke en del af fællesarealerne.
- 31.3. Legetelte, opstillet på fællesarealerne, skal være nedtaget inden solnedgang samme dag. Andre telte må ikke opstilles på området. Også bænke og borde på græsplænen skal være fjernet inden solnedgang.
- 31.4. Hunde har ingen adgang til børnenes legepladser og sandkasser.
- 31.5. Petanquebanen administreres af klubrådet.
- 31.6. Ejendomskontoret administrerer reglerne for boldbanen ved varmecentralen.

32. Ind- og udflytning

32.1. Flytning medfører mange aktiviteter, der vil være mere eller mindre generende for naboerne. Vær opmærksom på følgende ved flytning:

- ❖ Kontakt ejendomskontoret før flytningen. Her gives praktiske råd og vejledning, som også er beskrevet i ”Regler for håndværkere”, der udleveres på ejendomskontoret.
- ❖ Informer naboerne om datoerne for flytningen.
- ❖ Blokér ikke elevatoren, da den skal være tilgængelig for de øvrige beboere.
- ❖ Undgå at døre, vægge og elevatorer skrammes.
- ❖ Det anbefales at gøre brug af flyttelift.
- ❖ Brug fortrinsvis flyttelift til altan. Brandvejene kan benyttes efter aftale med ejendomskontoret. Flyttebiler må dog ikke holde uden opsyn på brandvejene, da de skal kunne fjernes straks, så udrykningskøretøjer har uhindret adgang i tilfælde af behov for redning eller brandslukning.
- ❖ Eventuelle skader på indgangspartier, opgange og elevatorer skal straks meldes til ejendomskontoret, der vil være behjælpelig med finde en løsning for udbedring.
- ❖ Ved eventuelle skader på fællesejendom vil Vejlesøparken søge økonomisk dækning hos lejlighedsejeren/beboeren, der efterfølgende kan gøre regres hos skadevolder.

33. Renovering, fornyelse og ombygning

33.1. Ved ombygning af lejlighederne skal der udvises en række hensyn, hvor der henvises til ejerforeningens vedtægter. Det er udarbejdet et sæt ”Regler for håndværkere”, og det er ejerens ansvar at disse bliver overholdt af flyttefolk og håndværkere. Vær specielt opmærksom på følgende:

- ❖ Arbejdet skal på forhånd anmeldes til ejendomskontoret, der vil være behjælpelig med varsling af naboerne, adgangsforholdene via brandvejene og andre logistiske forhold.
- ❖ Ejendomskontoret udleverer ”Regler for håndværkere”, som ejeren kan give videre til flyttefolk og håndværkere.
- ❖ Arbejdet skal udføres af faglærte håndværkere.
- ❖ I visse tilfælde er der krav om en byggetilladelse fra kommunen, hvilket kræver en fuldmagt fra bestyrelsen.
- ❖ Ejeren/beboeren vil blive gjort ansvarlig for skader på fælles bygningsbestanddele eller øvrige ejerlejligheder.
- ❖ Alt arbejde, der er autorisationskrævende, herunder el og VVS, skal udføres af autoriserede fagfolk. Ejeren vil blive gjort ansvarlig for skader og følgeskader, som er opstået ved den type installationer.
- ❖ Ved renovering af badeværelser, må der ikke udføres selv- eller medbyg, og ejerne skal sikre sig dokumentation for vådrumsmembran, som kan fremvises til køber ved ejerskifte.
- ❖

34. Godkendelse af Husorden

Godkendelsen dokumenteres elektronisk ud fra de godkendte referater af generalforsamlingen og beboerrepræsentationens årsmøde.

- 34.1. Godkendt på generalforsamlingen den (INDSÆT).
- 34.2. Godkendt af Beboerrepræsentationen (INDSÆT).