

Husorden

Vejgårdspark

Afdeling Vejbårdspark,
Boligselskabet Farumsødal

Indhold

1. Velkommen til Vejgårdspark!	4
1.1 Hvordan er det at bo i Vejgårdspark?	4
1.2 Hvordan er Vejgårdspark sammensat?.....	4
2. Særligt om denne husorden.....	5
2.1 Husordenen gælder alle	5
2.2 Ændring af husordenen.....	5
2.3 Særlige regler for husejerne	5
2.4 Overtrædelse af husordenen	5
2.5 Klage over andre beboeres adfærd	5
3. Kontakt.....	6
3.1 Afdelingens hjemmeside (for lejere)	6
3.2 Domea.dk's hjemmeside (for lejere).....	6
3.3 Ejendomskontoret, Nordtoft (for ejere og lejere).....	6
3.4 Afdelingsbestyrelsen (for lejere)	6
3.5 Ejerforeningens bestyrelse (for ejere).....	6
3.6 Administrator (for lejere og ejere).....	6
4. Fælles regler for lejere og ejere.....	7
4.1 Affald og storskrald mv.....	7
4.2 Fælles udearealer.....	7
Boldbane	7
Parkering af cykler og barnevogne mv.....	7
Fyrværkeri	7
Fælles stier og adgangsveje	7
Fællesarealer – de grønne arealer	7
Kreative områder.....	8
Grill	8
Leg og boldspil	8
Parkering	8
4.3 Omkring din bolig	8
Hegn, hække og skure	9
Træer, beplantning og buske.....	9
Fodring af fugle mv.....	9
Paraboler og antenner.....	9
Trampoliner	9
Kælderrum / pulterrum.....	10
Rygepolitik.....	10
4.4 Husdyr	10
4.5 Støj.....	10
Brug af støjende værktøj og maskiner.....	10
Musik mv.....	11
4.6 Særlige behov	11
4.7 Tekniske Installationer.....	11
4.8 Tekniske Installationer (særligt for lejere).....	11
4.9 Udluftning og indeklima	11
4.10 Vaskeri	11
4.11 Ændringer i boligen	12
5. Særlige regler for ejere.....	12

5.1 Indenfor boligen	12
5.2 Udenfor boligen	12
6. Godkendelse og ikrafttræden	12

1. Velkommen til Vejgårdspark!

1.1 Hvordan er det at bo i Vejgårdspark?

Foreningen har udformet et sæt leveregler for, hvordan vi skaber et godt socialt miljø, hvor foreningens beboere respekterer hinanden og passer på vores fælles værdier: Bygninger, udenomsarealer og fælles udstyr.

Vi ønsker, at vores foreninger er kendetegnet ved, at vi har respekt og åbenhed for hinanden. Dette giver tryghed og engagement i området, uanset om man er barn eller voksen. Hvis du er i tvivl om levereglerne, er du altid velkommen til at kontakte ejendomskontoret, som vil hjælpe med at besvare eventuelle spørgsmål.

1.2 Hvordan er Vejgårdspark sammensat?

Vejgårdspark er fra 1975 og tæller 140 boliger samt 1 daginstitution. Vejgårdspark er en blanding af 14 ejerboliger og 126 almene lejeboliger, hvoraf nogle lejeboliger har status af ældreboliger. Bopligsammensætningen er udover 1 plans ældreboliger, fordelt på 3-værelses boliger i 2 plan og 4-værelses boliger i 3 plan. Sidstnævnte i 2 forskellige størrelser.

De 14 ejerboliger og de 126 lejeboliger indgår i Ejerforeningen Vejgårdspark. Ejerforeningens øverste myndighed er en generalforsamling, hvor de individuelle ejere hver især har adgang, og hvor de 126 lejeboliger er repræsenteret.

2. Særligt om denne husorden

2.1 Husordenen gælder alle

Husordenen gælder derfor for alle beboere i Vejgårdspark, uanset om de ejer eller lejer deres bolig.

Husordenen gælder også for dine børn og dine gæster, og som beboer er det er dit ansvar at sikre, at de alle sammen kender og overholder de fælles leveregler.

Udover husordenen, så gælder hvad man kunne kalde "almindelig skik og orden". Det betyder, at du skal bruge din sunde fornuft og opføre dig ordentlig, også selvom forholdet ikke er nævnt i husordenen.

2.2 Ændring af husordenen

Hvis du har forslag til ændring af husordenen, kan du som lejer, stille dit forslag til afdelingsmødet. Hvis du er ejer fremsætte ændringsforslag på ejerforeningens generalforsamling.

2.3 Særlige regler for husejerne

Bagerst i denne husorden er der indsat nogle regler, som kun gælder for dem, der ejer deres bolig. De samme regler gælder faktisk for lejerne, men for deres vedkommende er reglerne beskrevet i den almene boligafdelings *råderetskatalog* og/eller *vedligeholdelsesreglement*.

2.4 Overtrædelse af husordenen

Overtrædelse af husordenen eller almindelig skik og orden kan medføre påtale. I sidste ende kan det medføre, at du må fraflytte Vejgårdspark.

2.5 Klage over andre beboeres adfærd

Hvis du ønsker at klage over andres adfærd, så er metoden lidt forskellig for lejere og ejere.

Som lejer skal du sende din klage til driftskontoret på Nordtoft, eller du kan anmelde klagen digitalt via Domea.dk's hjemmeside (se yderligere oplysninger under afsnittet "Kontakt").

Som ejer kan du sende din klage til driftskontoret på Nordtoft, (se yderligere oplysninger under afsnittet "Kontakt").

Klager over lejere og ejere behandles af Boligselskabet Farumsødal v/ Domea.dk.

Enhver klage skal være skriftlig. Du kan ikke klage anonymt, og den du klager over, har som udgangspunkt ret til at få oplyst, hvem der har klaget (jf. persondataforordningen).

Du kan læse mere om klagebehandling og håndtering af persondata på Domea.dk's hjemmeside.

3. Kontakt

3.1 Afdelingens hjemmeside (for lejere)

Du kan finde oplysninger om afdelingen, om din bolig, om dine kontaktmuligheder og meget mere på afdelingens hjemmeside www.domea.dk/afdelinger/vejgaardspark

Visse oplysninger på www.domea.dk/afdelinger/vejgaardspark kræver login. Du kan finde brugernavn og adgangskode på enten dit indbetalingskort eller din betalingsoversigt, alt efter hvordan du betaler din husleje. Når først du har været logget ind én gang, bruger du fremover din mailadresse og et kodeord, du selv bestemmer.

3.2 Domea.dk's hjemmeside (for lejere)

Domea.dk er administrator for både ejerforeningen og Boligselskabet Farumsødal. På Domea.dk's hjemmeside er der en række digitale formularer, du kan bruge til fx at anmelde skader i din bolig, opsige din bolig, ansøge om at bytte eller fremløje din bolig, indgive en klage og meget mere. Se mere på www.domea.dk/hjaelp-og-kontakt/

3.3 Ejendomskontoret, Nordtoft (for ejere og lejere)

Nordtoft er det fælles driftskontor for alle boligafdelinger under Boligselskabet Farumsødal. Du kan kontakte Nordtoft indenfor træffetiden på telefon eller ved personligt fremmøde om alle forhold vedrørende brugen af boligen samt konstaterede fejl og mangler mv. Udenfor træffetiden anbefales det at du ringer til ejendomskontoret og lægger en besked på telefonsvaren eller mailer ejendomskontoret.

Ejendomskontoret Nordtoft
Farum Hovedgade 54
3520 Farum
Telefon: 76 44 48 50
Mail: nordtoft@domea.dk

Træffetid: mandag til fredag fra kl. 08:00 til kl. 10:00 for personlig og telefonisk henvendelse.

3.4 Afdelingsbestyrelsen (for lejere)

Afdelingsbestyrelsen er valgt af og blandt beboerne i de almene lejeboliger. Kontakt afdelingsbestyrelsen, hvis du fx har forslag til aktiviteter i afdelingen. Navnene på afdelingsbestyrelsens medlemmer kan ses på afdelingens hjemmeside under Domea.dk

3.5 Ejerforeningens bestyrelse (for ejere)

Medlemmerne af ejerforeningens bestyrelse kan via administrator.

3.6 Administrator (for lejere og ejere)

Domea.dk, Boligcenter Høje-Taastrup
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup
E-mail: kundeservice@domea.dk
Telefon: 76 64 64 64

4. Fælles regler for lejere og ejere

4.1 Affald og storskrald mv.

Affald – herunder haveaffald, storskrald og miljøfarligt affald – skal håndteres og sorteres efter de til enhver tid gældende regler. Ved ændringer omdeler ejendomskontoret dem på skrift til alle boliger. Reglerne er nærmere beskrevet i beboermappen.

4.2 Fælles udearealer

Boldbane

Der er en boldbane i Vejgårdspark – den ligger ved første parkeringsplads til højre for stamvejen, når du kommer ind i bebyggelsen. Boldspil er kun tilladt i tidsrummet 08.00 til 22.00.

Parkering af cykler og barnevogne mv.

Det er tilladt at parkere cykler og barnevogne, men ikke knallerter og motorcykler ved boligerne i det omfang de ikke breder sig ud over stibelægningen. Har man brug for at parkere cykler udover det tilladte nær boligen, skal denne parkering foregå i cykelstativerne.

Det er ikke tilladt at parkere cykler, cykelanhængere, knallerter, barnevogne og motorcykler mv. på græsarealerne langs stierne.

Fyrværkeri

Lejere og ejere i Vejgårdspark, samt deres gæster – skal til hver en tid overholde gældende lovgivning for fyrværkeri og sørge for at rydde behørigt op efter sig.

Fælles stier og adgangsveje

Stisystemerne foran vores huse er flugtveje. Der må derfor ikke henstilles møbler, affald o.a. på disse, samt på græsarealerne langs stierne.

Hvis du i forbindelse med fx havearbejde, flytning mv. kortvarigt efterlader affald på stisystemerne, skal du fjerne affaldet senest samme dag. Er det ikke muligt at fastslå ejerforholdet, påtager Ejerforeningen sig udgiften, som herved vil belaste fællesudgiften.

Det er vigtigt at der vises hensyn ved færdsel på gangstierne foran hoveddørene og stierne parallelt med stamvejen.

Det er IKKE tilladt at cykle på stierne langs med hoveddørene, da oversigtsforholdene er for dårlige.

Det er ikke tilladt at henstille nogen form for genstande på stibelægningerne, samt på græsarealerne langs stierne.

Fællesarealer – de grønne arealer

Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og fællesarealer til fri afbenyttelse for børn og barnlige sjæle.

Benyt fællesarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, og så du ikke generer andre beboere.

Du må gerne slå legetelt op på fællesarealerne, når blot du husker at tage det ned ved solnedgang.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner på fællesarealerne

Aktiviteter på fællesarealerne efter kl. 22.00 må ikke støjende eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

Kreative områder

I Vejgårdspark ønsker vi at vores grønne områder er attraktive.

Grill

Beboerne må gerne grille på græsarealerne, under hensyntagen til beplantning og omgivende naboer og efterfølgende oprydning.

Det er også tilladt at grille på terrassen/haven, under hensyntagen til naboer, beplantning og hegn.

Opsætning af festtelte på fællesarealet

Beboerne må gerne opsætte de telte som er indkøbt af afdelingen, på fællesarealet. Opsætning af teltet skal ske under hensyntagende til naboerne og det gode naboskab. Desuden har man som beboer ansvar for sine gæster og gæsternes adfærd.

Teltet må ikke stå på fællesarealet længer end 48 timer.

Leg og boldspil

Børn må ikke lege eller opholde sig i kældre og steder, hvor det kan være farligt eller til væsentlig gene for andre beboere. Det er ikke tilladt at tegne eller male på bebyggelsens mur- og træværk eller på anden måde at beskadige bebyggelsen. Eneste undtagelse er, at børn selvfølgelig gerne må tegne med kridt på fliserne, når de leger.

Fodboldspil skal foregå på boldbanen i Vejgårdspark.

Det er således ikke tilladt at spille bold på de fælles græsarealer, eller på parkeringspladserne.

Parkering

Der er få p-pladser i bebyggelsen. Dette giver p-pladsproblemer, hvis vi ikke tager hensyn til hinanden.

Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse.

Trailere og campingvogne må ikke parkeres permanent i Vejgårdspark, men må gerne henstilles ved af- og pålæsning – dog maksimalt i 24 timer. Husk at man kan låne en trailer eller en cykelanhænger.

4.3 Omkring din bolig

Haver

Haver og terrasser skal til enhver tid fremstå i renholdt og velvedligeholdt stand.

Kompostbunker er ikke tilladt, da det tiltrækker rotter.

Eksisterende lyskasser må ikke dækkes over, og at drænet i lyskasser skal holdes rensat og friholdt, så oversvømmelse undgås.

Ved den årlige markvandring gennemgår repræsentanter fra bestyrelsen i Ejerforeningen Vejgårds-park og repræsentanter for lejernes bestyrelse sammen med administrator ydre forhold, der vedrører husordenen.

Hegn, hække og skure

Hvis du vil male hegn, skur o.l., er der bestemte farvetoner du må benytte. Disse er beskrevet i vedligeholdelsesreglementet. Hvis du ønsker at bygge et skur eller sætte nyt hegn op, kan du se reglerne i råderetskataloget.

Hvis din hæk går ud/dør – kan du få plantet nye hækplanter på max 80 cm højde ved henvendelse til Ejendomskontoret. Hvis du vil have højere hækplanter, skal du selv bekoste det.

Der kan ansøges om etablering af udgang/havelåge. Ansøgningen indgives til ejendomskontoret. Udgang/havelåge må først etableres efter at ansøgningen er godkendt. Vær opmærksom på, at havelåge/udgangs bredde ikke må overstige 1 meter, samt at udgang/havelåge ikke må etableres ved D-lejligheder mod stamvejen, hvor der ikke er fortov og lejligheder ud mod Borgmester Jespersens vej.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på sider og top. Undtaget er ydersiden af hæk mod Borgmester Jespersens vej, stamvejen samt cykelstien mod nord, hvor der er skråning. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt i perioden april-juli.

Hækken skal være 180 cm høje og 80 cm i bredden.

Træer, beplantning og buske

Ingen beplantning såsom træer, buske, eller lignende må på nogen måde i højde eller bredde rage ud over stier, veje eller fællesarealer og ej heller genere sti- og gadebelysning.

Træer og buske må være max være 3 m høje

Beplantning som rodfæster sig op af husmurene, er ikke tilladt. Beplantning i jorden nær husmure skal være en meter fra muren, ingen planter må kravle eller plantes op ad husmuren.

Fodring af fugle mv.

Det er ikke tilladt at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som fx rotter og duer.

Paraboler og antenner

Paraboler og antenner må kun opsættes med forudgående godkendelse fra ejendomskontoret/administrationen.

Trampoliner

Det er tilladt at opsætte trampolin i egen have, hvis trampolinen stormsikres. De skader som en vildfarende trampolin kommer til at forurette, skal betales af trampolinens ejer.

Kælderrum / pulterrum

Til lejlighedstyper uden kælder forefindes der under nr. 44-50 (C-typen) og under nr. 39-57 (D-typen) et pulterrum til hver lejlighed. Rummene er nummereret svarende til husnumrene. Pulterrummene skal altid være aflåst.

Ophold og aktiviteter i kælderarealet er ikke tilladt.

Brugen af kælderen

Kældrene er ikke beregnet til permanent ophold. Der vil i perioder forekomme fugt og lidt opstigende regnvand i kældrene. Derfor skal man lad være med at lufttørre tøj i kælderen. Sæt aldrig beklædning på ydervægge eller gulve. Sæt ikke møbler, reoler eller lignede, op mod ydervæggene, da de kan virke som isolering og der kan komme skimmel på bagsiden. Maling af væggene skal ske med en diffusions maling. Sørg for at ventilationsriste er rene og fri for støv og skidt. Afløb i lyskasser skal renses og lyskassernes bund skal holdes ren.

Rygpolitik

Du må ryge i din egen lejlighed. Rygning på trapper, i vaskeri, i kælder og andre indendørs fællesarealer er forbudt. Vis altid hensyn og smid aldrig cigaretskod på stier og pladser!

4.4 Husdyr

Det er tilladt at have husdyr i Vejgårdspark, blot skal du oplyse ejendomskontoret om at du har dyr. Til det har ejendomskontorets et ansøgningsskema, som du skal udfylde, når og hvis du erhverver dig husdyr. Husdyr er defineret som hund og kat. Vær opmærksom på, at der kun gives tilladelse til lovlige hunderacer, jf. hundeloven, samt at der kun gives tilladelse til øremærkede husdyr. Du skal kunne dokumentere, at der er tegnet lovpligtig hundeforsikring samt fremvise fyldestgørende dokumentation fra dyrelæge angående racen.

Katte må kun færdes på egen matrikel. Haverne er her betegnelsen på "matrikel"

Den til hver en tid gældende lovgivning for kæledyr/husdyr skal overholdes.

Der gives maksimalt tilladelse til 2 husdyr pr. bolig.

Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet og det er hundeejernes ansvar at fjerne hundens efterladenskaber.

Husdyr må ikke medbringes i vaskeriet og må ikke tages med på legepladser.

Husdyr må ikke være til vedvarende gene for afdelingens øvrige beboere.

I tilfælde af klage over husdyr, vil ejendomskontoret vurdere sagen og i visse tilfælde kan det vise sig nødvendigt at inddrage husdyrtilladelsen.

4.5 Støj

Brug af støjende værktøj og maskiner

Værktøj der kan medføre støjgener for naboer, skal anvendes på tidspunkter hvor det generer mindst muligt.

Du må anvende dem i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 08.00 – 19.00

Lørdage kl. 10.00 – 17.00

Søn- og helligdage kl. 10.00 – 16.00

Vis hensyn og orienter gerne naboerne på forhånd, hvis du skal i gang med større projekter.

Musik mv.

Vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og -instrumenter.

I de sene aftentimer bør du vise særlig hensyn og skrue ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer. I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er informeret om "støj" efter kl. 24.00. Fx ved at omdele en seddel til dine naboer, du skal dog stadigvæk overholde regler om støjhensyn, hvis du skal holde rund fødselsdag, studenterfest, havefest o.l.

4.6 Særlige behov

Såfremt du har fået tildelt et parkeringskort gennem Danske Handicaporganisationer, har du mulighed for at få tildelt en p-plads i nærheden af din bolig. Du skal henvende dig til ejendomskontoret, som vil være behjælpelig med formalia.

P-siltningen opsættes efter gældende lovgivning og vil være mærket med dit reg.nr.

4.7 Tekniske Installationer

Du har pligt til straks at give besked til ejendomskontoret, hvis du opdager fejl eller svigt på ejendommens fælles forsynings- og afløbsledninger.

4.8 Tekniske Installationer i boligen (kun for lejere)

Du har pligt til straks at give besked til ejendomskontoret, hvis du opdager utætte vandhaner og cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.

4.9 Udluftning og indeklima

Udsugningskanalerne må under ingen omstændigheder tilstoppes. Du må ikke tilslutte emhætte, tørretumbler eller andet udstyr til udsugningskanalerne.

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. bør du lufte ud mindst 2 gange dagligt og 5-10 minutter ad gangen.

For at undgå problemer med fugt og svamp, er det en god idé at sørge for, at alle rum er nogenlunde lige varme og opvarmet til mindst 18 grader.

Tørring af tøj i boligen kun er tilladt ved brug af tørretumbler da det giver fugt og dårligt indeklima.

4.10 Vaskeri

Der findes et brugerbetalingsvaskeri for de almene lejere, vaskeriet findes i kældrene under bygning nr. 128. Hvis man ønsker at gøre brug af vaskeriet, skal man henvende sig på ejendomskontoret, som udleverer en vejledningen i brugen af maskinerne, betaling m.m.

4.11 Ændringer i boligen

Som lejer har du ret til at udføre nærmere bestemte forbedringer og forandringer i og omkring din bolig, men du skal altid anmelde/ansøge på forhånd. Du kan læse nærmere om dette i afdelingens råderetskatalog.

Som ejer kan du som udgangspunkt frit forbedre og forandre din bolig indendørs, når blot det ikke påvirker de fælles installationer. Der er dog visse begrænsninger, som er nærmere beskrevet i husordenens kapitel 5. Her kan du også læse mere om dine muligheder for at lave ændringer udenfor boligen. Dog stadigvæk under hensyntagen til ejerforeningsvedtægter.

5. Særlige regler for ejere

I dette afsnit beskrives de relevante regler, som for lejernes vedkommende er fastsat i andre reglementer. Der henvises desuden til ejerforeningens vedtægter.

5.1 Indenfor boligen

Du kan frit foretage forbedringer og forandringer inde i boligen, dog stadigvæk under hensyntagen til ejerforeningsvedtægter.

Ethvert indgreb i fælles forsyningsledninger og afløbsinstallationer samt arbejder i loftrum skal godkendes på forhånd. Kontakt ejendomskontoret herom.

5.2 Udenfor boligen

Udenfor boligen gælder følgende bestemmelser, der skal sikre den samlede bebyggelse en pæn og sammenhængende fremtoning.

Udvendigt træværk, der ikke er omfattet af ejerforeningen vedligeholdelsespligt jf. vedtægterne, skal være behandlet med egnet træbeskyttelsesmiddel i en af følgende godkendte farver:

- Farveløst
- Ædeltræs lignende farver
- Lys grå
- Mørkegrønt

Etablering eller udvidelse af fliseterrasse samt opførelse af drivhus, skur eller opsætning af markise skal ske i ejerforeningens regi og skal udføres efter ejerforeningens anvisninger. Ansøgning og godkendelse sker via ejendomskontoret.

Skader på vinduer og døre som følge af fejlagtig brug ligeledes skader som følge af fejlagtig vedligeholdelse accepteres ikke. Udbedring af disse skal ske for egen regning.

6. Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 19. marts 2024 og træder i kraft herefter.