

# UDKAST



Humblebæk Boligselskab



## Husordenskatalog Stejlepladsen 3

Administreret af

**Domea**

*dit hjem*

Husorden for Stejlepladsen3 - Godkendt den 21. november 20



## KÆRE BEBOER

### VELKOMMEN TIL STEJLPLADSEN 3

Vi er glade for, at du har valgt din bolig i vores afdeling.

Afdelingen har udformet et sæt leveregler for, hvordan vi skaber et godt socialt miljø, hvor afdelingens beboere respekterer hinanden og passer på vores fælles værdier: bygninger, udenoms arealerne og det fælles udstyr.

Men ligeså vigtigt er det, at vi i vores afdeling i ALLE situationer viser en hensynsfuldhed overfor hinanden. For os gælder det, at vores bolig er vores base.

Her skal vi føle os trygge og her skal vi samle energi til at møde dagligdagens udfordringer.

De værdier bestyrelsen arbejder efter, og som er gældende når vi i afdelingen mødes er:

- Respekt og tolerance
- Vi vil ikke overraskes økonomisk
- Vi vil udvikle nyt hvert år

Vores boligafdeling er kendetegnet ved, at vi har respekt og åbenhed. Det giver nemlig tryk og engagement i området uanset hvem man er.



# Indhold

## KONTAKT

Ejendomskontoret .....	5
Administrationen .....	5
Afdelingsbestyrelse .....	5

## INDSÆT OM SENIOR BOLIGER AFSNIT

### GENERELLE OPLYSNINGER

Et godt klima er meget værd! .....	6
Ændring af husorden .....	6
Naboklager .....	6
Nøgler .....	7
Navneskilte .....	7
Forsikring .....	7
Rygepolitik .....	7
Fremleje .....	7
Fravær i længere tid .....	8

### LEJEMÅLET INDENDØRS

Ændringer i boligen .....	9
Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v. ....	9
Bad og toilet .....	9
Varme .....	10
Udluftning .....	10



Udsugningskanaler .....	10
Brug af maskiner .....	10
Støj, musik m.v. ....	10

### **LEJEMÅLET UDENDØRS**

Ændringer udenfor boligen .....	11
Husdyr .....	11
Affald .....	12
Haver .....	12
Paraboler og antenner.....	13
De grønne arealer .....	13
Grill.....	13
Fyrværkeri .....	14
Cykler, knallerter, barnevogne .....	14
Motorkørsel og parkering.....	14
Carporte .....	15
Snerydning/grusning .....	15
Godkendelse og ikrafttræden .....	15



# Kontakt

## SERVICECENTER

Servicecenter Humlebæk Boligselskab  
Baunebjergvej 283  
3050 Humlebæk

Telefon: 49 19 23 24

Kontortid: mandag til fredag  
Dagligt 07.30 – 10.30

Afdelings hjemmeside:  
[www.domea.dk/afdelinger/stejlepladsen-III/sider/default.aspx](http://www.domea.dk/afdelinger/stejlepladsen-III/sider/default.aspx)

INFO TV, hvis du laver en autoøgning på dit fjernsyn, vil du få afdelingens INFO TV ind på én af dine kanaler.

Du skal straks henvende dig til servicecentret, hvis der opstår skader eller fejl i din bolig.

Du kan også downloade vores gratis beboer App i App Store eller Google Play — MIN BOLIGSERVICE.

I akutte situationer kan du udenfor servicecentrets åbningstid kontakte Humlebæk Boligselskabs vagtordning med firmaet SSG på telefon 70 26 87 17.

Du er også velkommen til at kontakte et medlem af afdelingsbestyrelsen, som har en liste over ejendommens håndværkere.

## AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Den som repræsenterer alle beboerne i forhold til boligselskabet, som ejer boligerne. Bestyrelsen tager sig også af en række praktiske forhold og træffer i det daglige en række beslutninger indenfor afdelingen.

Mail: [Stejlepladsen3@hotmail.com](mailto:Stejlepladsen3@hotmail.com)

Hvis du er i tvivl, om oplysningerne på denne side stadig gælder, kan du altid finde de seneste opdaterede oplysninger om servicescenteret og afdelingsbestyrelsen på afdelingens hjemmeside.

## ADMINISTRATOR

Adresse:  
Domea  
Boligcenter Høje-Taastrup  
Oldenburg Allé 3  
2630 Taastrup

E-mail:  
[Hoje-taastrup@domea.dk](mailto:Hoje-taastrup@domea.dk)

Telefon:  
76 64 64 64



# Om Seniorboligerne

## BOLIG VARIANTER

- Senior boligen er i ét plan
- 3 boliger af 3 rums på ca. 90m<sup>2</sup>
- 3 boliger af 2 rums på ca. 79m<sup>2</sup>
- 4 boliger af 2 rums på ca. 69m<sup>2</sup>

## ANVISNINGSRÆT

- Man skal minimum være fyldt 50 år i indflytningsåret. Ingen øver grænse.
- Ingen hjemmeboende børn.







# Generelle oplysninger

## ET GODT KLIMA ER MEGET VÆRD

De generelle regler om lejernes brug af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejekontrakten og lejeloven.

Husordenen ophæver eller ændrer ikke disse regler, men skal ses som et supplement til disse. Husordenen skal bidrage til at skabe god ro og orden for beboerne og dermed bedre trivsel.

Overtrædelse af husordenen kan medføre en påtale, og kan i sidste ende medføre, at du må fraflytte afdelingen.

Husordenen gælder også for dine gæster, og det er dit ansvar at sikre, at de overholder reglerne.

## ÆNDRING AF HUSORDEN

Det er afdelingens beboere i fællesskab, der på afdelingsmødet beslutter, hvad der skal stå i husordenen. Hvis du synes, at husordenens regler skal ændres, så kan du derfor fremsætte et forslag til afdelingsmødet.

I din afdeling afholdes der mindst ét årligt afdelingsmøde. På dette møde er du blandt andet med til at vælge afdelingsbestyrelsen, og det er også her afdelingens budget behandles og godkendes.

## NABOKLAGER

Enhver klage skal ske skriftligt. Vi anbefaler, at du klager via online-formularen på Domea.dks hjemmeside [www.domea.dk](http://www.domea.dk). Her kan du få yderligere oplysninger og læse nærmere om Domea.dks politik for behandling af personoplysninger i husordenssager.

Hvis ikke du har adgang til internet, så kan du få hjælp hos dit lokale servicecenter eller hos Domea.dk.

Du vil modtage en kvittering, når du har indgivet din klage, og sagen vil blive behandlet inden 14 dage fra modtagelsen. Mundtlige, telefoniske og anonyme klager behandles ikke.

Klagen vil blive behandlet ud fra afdelingens husorden og, hvad man kunne kalde, god skik og orden.

Hvis du klager, så kan du ikke på forhånd garanteres anonymitet. Den, der klages over, vil have krav på at få oplyst, hvor oplysningerne i klagesagen stammer fra. Det vil afhænge af en konkret vurdering, om Domea.dk og dit boligselskab, i en given sag har ret til at hemmeligholde dit og/eller eventuelle vidners navne.



## NØGLER

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren og postkassen.

Ønsker du ekstra nøgler, kan de bestilles på Servicecenteret. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

## NAVNESKILTE

Boligafdelingen sørger for navne skilte på postkasser da de skal være ens. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til servicecenteret.

Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte.

## FORSIKRING

Skade på privat indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring. Du skal især være opmærksom på, at vandskade på indbo, som følge af atrør springer, ikke er dækket af afdelingens forsikringer. Det betyder, at springer der et vandrør, og vandet ødelægger dine møbler, tæpper mv., så er det din egen private forsikring, der skal dække – eller dig selv.

Dette gælder også fygesne på loftet i vinterhalvåret, således vil eventuelle skader på loftet skulle dækkes af din private indboforsikring.

Vi råder dig til at tegne en familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med brand, tyveri og vandskade, og for indbo (møbler, tøj mv.) og for ansvar for husstand (hvis du kommer til at forvolde skade på andre eller deres ting).

Afdelingen har ikke glas- og kumme forsikring til dækning af skader på vinduer, toiletter m.m. Som udgangspunkt betales skader af afdelingen, dog ikke hvis der er tale om mislighold, det vil sige hvis du som beboer forårsager skaden ved for eksempel at smadre en toiletkumme eller sparke en bold gennem en rude. Beboere opfordres derfor til at tegne indboforsikringer, der dækker i disse tilfælde. (Organisationsbeslutning og meddelt på ordinært afdelingsmøde den 20. september 2023 samt referatført).

## RYGEPOLITIK

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med dig fra stier og pladser.

Arbejdsmiljøloven betyder, at folk, der arbejder for boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden. Undgå derfor at ryge på Servicecenteret, på møder og i andre tilfælde, hvor ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede i lokalet.

## FREMLEJE AF SENIOR BOLIGER

I særlige tilfælde har du ret til at fremleje din bolig helt eller delvist, men det må aldrig ske uden særlig tilladelse fra boligselskabet. Du skal derfor kontakte Domea, hvis du ønsker at leje et værelse ud – eller ønsker at fremleje hele din lejlighed.

Fremleje uden særlig tilladelse betragtes som kontraktbrud og kan medføre øjeblikkelig ophævelse af dit lejemål.





### **FRAVÆR I LÆNGERE TID**

Det kan være en god idé at give Servicecenteret besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Men Servicecenteret har dog ingen pligt til at holde din bolig under opsyn. Undgå så vidt muligt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyve.

Praktisér det gode naboskab. Lav evt. aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster m.m. hvis naboen er på ferie eller lignende.



# Lejemålet indendørs

## ÆNDRINGER I BOLIGEN

### Overordnet

Boligen skal "som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form". Det betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra Domea.dk.

### Råderet

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af din lejlighed under den såkaldte individuelle råderet. Fordi de fleste større forbedringer (f.eks. nyt badeværelse) holder mange år, har du ret til at få en del af udgifterne tilbage, hvis du flytter indenfor 10 år. For at få refusion ved flytning, skal forbedringen være skriftligt godkendt af bolig selskabet og du skal kunne dokumentere dine udgifter med kopi af håndværkerregninger o.l. Der er desuden en række forandringer, du har ret til at foretage, som ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Du kan læse mere om regler for råderet på hjemmesiden [www.Domea.dk](http://www.Domea.dk) og i råderetskataloget for din afdeling.

Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på [www.bl.dk](http://www.bl.dk) under publikationer/pjecer.

### Installationsret

Udover råderetten har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som f.eks. vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler m.v. Bemærk at der skal anvendes drypbakker under maskinerne, og at du skal være

opmærksom på, at der ikke samler sig fugt under maskinen/bakken.

Ved installation af kondensstørretumbler skal du være opmærksom på at lufte tilstrækkeligt ud, så skimmel og fugt i boligen undgås.

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til Servicecentret. Så behandler Domea.dk din ansøgning og giver dig besked, om ændringen kan udføres, og om der er særlige forhold, du skal være opmærksom på.

For at få godkendelse til installation af fx vaske- og opvaskemaskiner, køleskab m.m. der er placeret udenfor vådrum, skal du have tegnet en indboforsikring der dækker eventuel skader ifm hvidevarene og skal forevises i servicecentret ved ansøgning.

For ændringer, der kræver byggesagsbehandling i kommunen, opkræves der et administrationsgebyr.

Du kan læse mere om råderet og installationsret i pjecen "Lejet, men helt dit eget ...", der kan fås ved henvendelse til Servicecentret eller Domea.dk (se også [www.Domea.dk](http://www.Domea.dk)).

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### – vandhaner, cisterner m.v.

Utætte vandhaner eller cisterner medfører ofte et fordyrende vandforbrug.

**Du skal derfor straks give besked til Servicecentret, hvis du opdager utætte vandhaner og cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.**



Afdelingen står for at vedligeholde og betale tekniske installationer, medmindre du selv har opsat installationerne efter råderetten eller installationsretten. Du skal selv betale for skader og fejl, som opstår på grund af forkert brug eller misligholdelse.

I akutte situationer kan du udenfor servicecentrets åbningstider kontakte Humlebæk Boligselskabs vagtordning SSG på telefon 70 26 87 17.

## BAD OG TOILET

Rensning af kloakker og faldstammer er dyrt. Så du skal være varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, vat, bind, kattegrus, avispapir, engangsvaskelude og lign. hører hjemme i skralde-spanden og ikke toilet-kummen. Eventuelle utætheder i installationerne bør straks meldes til servicecentret.

## VARME

Boligerne er forsynet med gulvvarme. Læs brugsanvisningen.

For at undgå problemer med fugt og skimmelsvamp bør du sørge for, at alle rum er opvarmet til mindst 17 grader.

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

## UDSUGNINGSKANALER

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

## BRUG AF MASKINER

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage	: kl. 8-19
Lørdage	: kl. 10-19
Søn- og helligdage	: kl. 10-16

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

## STØJ, MUSIK M.V.

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

I de sene aftentimer bør du vise særligt hensyn og skrue ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer. I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforstået med "støj" efter kl. 24.00. F.eks. ved at dele en seddel rundt til de nærmeste naboer, hvis du holder rund fødselsdag o.l.





# Lejemålet udendørs

## ÆNDRINGER UDENFOR BOLIGEN

Afdelingsmødet kan beslutte, at beboerne i afdelingen har ret til at foretage visse forbedrings- og/eller forandringsarbejder udenfor boligen efter reglerne om råderet.

Råderetsarbejder udenfor boligen kan f.eks. være opførelse af skure og overdækninger, opsætning af markiser.

Boligselskabet kan kun give tilladelse til de ændringer udenfor boligen, som afdelingsmødet har truffet beslutning om og indskrevet i råderets- eller vedligeholdelseskataloget.

Man må ikke male udvendige plader og vinduer  
Hvis du er i tvivl, kan du kontakte bestyrelsen.

## HUDSYR

Der må holdes hund eller kat i lejemål efter særskilt tilladelse.

Husk at tilladelsen skal indhentes inden dyret anskaffes. Ansøgningsskemaet kan du få hos servicecentret.

Der gives ikke tilladelse til hundracer eller blandinger med hundracer, som er forbudt ifølge gældende Hundelovs forbudsordning.

Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

Hunde må ikke luftes på afdelin-

gens fællesarealer, og du er forpligtet til at fjerne hundens efterladenskaber øjeblikkeligt.

Katte der færdes uden for hjemmet skal bære halsbånd med navn og bopæl.

Dyret må ikke på noget tidspunkt være til gene for afdelingens øvrige beboere.

I tilfælde af berettiget klage over husdyret, vil der blive givet en advarsel. Ved 2. klage vil husdyrtilladelsen blive inddraget uden yderligere varsel. Det kan i værste fald resultere i, at du skal aflive dyret eller fraflytte afdelingen.

Adfærdsreglerne gælder også for de gæster, der medbringer dyr i ejendommen.

## HOLD AF SÆRLIG DYR

Særlige dyr skal holdes forsvarligt, og således at disse ikke kan undvige. Undslipper et dyr som kan indføjes under betegnelsen "særlig dyr" og antræffes det i området eller i beboeres bolig, vil det blive betragtet som brud på paragraf 9 og ejeren vil blive pålagt at skille sig af med sine dyr.

I bekendtgørelse om privates hold af dyr m.v. §9 hedder det: §9 dyreanlæg skal indrettes således = se næste side,



at dyrene ikke kan undvige, og ingen udenforstående personer kan påføres skader.

Stk.2 Gitre, net og andre anordninger skal være konstrueret og tilpasset således, at dyrene ikke kan trænge igennem mellemrum, kile sig fast eller tilføjes skader. Materialer og befæstninger i gitre, net og andre anordninger skal være tilpasset dyreartens størrelse, fysiske styrke og eventuelle gnavetilbøjelighed.

Stk.3 Placeres dyreanlægget ved siden af hinanden, skal de konstrueres og anbringes således, at dyrene ikke udsættes for stress eller skader hinanden.

Stk.4 Holdes flere dyr i hyldesystemer, skal disse være udformet, så gødning og lignende affald ikke kan forurene lavere placerede områder, hvori der holdes dyr.

#### Fodring af dyr, fugle m.v.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Lad ikke foder eller skåle med f.eks. kattemad stå, så skadedyr kan komme til det. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

#### AFFALD? Fælles deponi

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egne plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden det smides i skralde spanden.

Glas og flasker skal lægges i flaskecontainerne.

Papir og pap skal lægges i papir- og papcontainerne.

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation eller indsamles efter afdelingens storskraldeordning.

Skal placeres i forhaverne.

Husk at give servicecenteret besked.

Miljøfarligt affald (fx. malerrester) skal afleveres på genbrugsstationen.

#### HAVER

Du skal holde din have og terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. Du skal sikre, at buske og bevoksninger der er placeret i din for- & baghave ikke er til gene for naboer/ genboer, eller tager eventuelt lys fra eventuelle husmure.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipping mindst en gang årligt.

Det er beboerne selv, der står for denne aktivitet.

Hækken i baghaven skal som udgangspunkt max. være 1,80 m. men der tages forbehold for niveauforskelle.

I forhaverne må hækken ikke være højere end 1,50 m.

Dyrehegn i skel til nabo skal være identisk med baghavehegn og må max. være 1,20 m., 10 x 10 cm firkanter og i grøn farve. Lejer betaler selv alle udgifter forbundet med anskaffelse, opsætning m.m.

Fortsætte næste side.





Alt beplantning skal holdes fri fra hus/tag/skur.

Man må ikke plante nogen træer eller buske i nåle-familien fx. thu-ja, gran, enebær eller birketræer.

Såfremt man har plantet det, kan servicecenteret efter påbud fjerne det.

## PARABOLER OG ANTENNER

Der er fælles antenne anlæg fra YouSee hvor alle har grundpakken over huslejen, og vil man have mellem eller fuldpakke betales de individuelt til YouSee.

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte Servicecenteret for at få en tilladelse og informationer om, hvor og hvordan de kan sættes op.

Parabolen skal placeres således, at den **IKKE** er til gene for naboer og genboer.

Parabolen må under ingen omstændighed måle mere end 1,2 m over jordhøjde, og kun placeres i baghaven og skal placeres således at den **IKKE** er synlig uden for lejemålet.

Brud på reglementet: Såfremt de gældende regler på området for paraboler ikke overholdes, vil der kunne gives en skriftlig advarsel, og ved fortsat regelbrud kan boligselskabet nedtage parabolen for lejerens regning.

## DE GRØNNE AREALER

Rundt i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboerne brug. Du bedes kun benytte disse arealer til de formål, de er beregnet til.

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

Du må naturligvis ikke tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, på flisearealer, legeredskaber m.m., eller på anden måde beskadige bygninger og/eller friarealer.

Der må ikke anvendes farligt legetøj, som f.eks. bue og pil, luftbøsse, splattervåben og lignende.

Aktiviteter på friarealerne efter kl. 22.00 må ikke støj eller på anden måde være til gene for øvrige beboere, med mindre særlig tilladelse er indhentet via afdelingens bestyrelse.

Alle former for graffiti og anden form for udsmykning er forbudt.

## GRILL

Det er tilladt at grille i haven/terrassen, hvis det ikke generer naboerne.



## FYRVÆRKERI

Ifølge Fyrværkeriloven må fyrværkeri kun affyres i perioden 27. december, kl. 16.00 – 1. januar, kl. 07.00

Derudover skal du udvise forsigtighed ved enhver form for anvendelse af fyrværkeri.

Det er forbudt at affyre fyrværkeri inden for 100 meter af:

- Nåletræsbevoksning, lyngklædte arealer eller anden brændbar vegetation,
- Bygninger med let antændeligt tag (stråtag m.v.), stakke eller andre oplag af let antændelige materialer,
- Landbrugsbygninger med dyrehold, hundekenneler og andre dyrehold, samt arealer med udegående dyr.
- Er der tale om raketter, skal afstanden være 200 meter.
- Du må heller ikke affyre raketter inden for 10 meter fra åbninger i bygninger, f.eks. porte, døre og vinduer.

Vær opmærksom på, at affyrer du fyrværkeri – herunder raketter – i vindens retning, skal du fordoble de afstande, der er anført ovenfor.

Bortset fra fyrværkeri med begrænset effekt som f.eks. knaldpropper, bordbomber, trækbordbomber, stjernekastere og isfontæner, så må fyrværkeri kun erhverves og anvendes af personer over 18 år.

## CYKLER, KNALLERTER OG BARNVOGNE

Cykler, knallerter, el-scooter og barnevogne må ikke stilles på de fælles adgangsveje (stier), eller på en måde, så de er til gene for andre.

Cykel og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden **IKKE** tilladt på gangstierne.

## MOTORKØRSEL OG PARKERING

- Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer.

For parkering i afdelingens carporte (mod betaling) gælder særlige regler, som kan fås ved henvendelse hos Domea.dk.

Henstilling af trailere, campingvogne og både er ikke tilladt på afdelingens område og parkeringsplads.

Af hensyn sikkerhed, anmodes beboerne om at køre med den største forsigtighed på parkeringsarealerne.



### **CARPORTE**

Hvis du har brug for at leje en carport, skal du kontakte Domea.dk.

Carporte må kun anvendes til parkering af indregistrerede biler. (Organisationsbeslutning og meddelt på ordinært afdelingsmøde den 20. september 2023 samt referatført).

### **SNERYDNING/GRUSNING**

Servicecentret sørger for snerydning og grusning på fællesarealer og fælles adgangsveje.

Du er selv ansvarlig for at rydde sne i din for/baghave.

### **Fælleshus**

Seniorboligerne deler fælleshus med Stejlepladsen2, kontakt Servicecenteres for mere info.

### **GODKENDELSE**

Denne husorden er godkendt af Humlebæk boligselskab 2018.