

Humblebæk Boligselskab



Husordenskatalog Stejlepladsen 2

Administreret af
Domea
dit hjem



KÆRE BEBOER

VELKOMMEN TIL STEJLPLADSEN 2

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

Afdelingen har udformet et sæt levere regler 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 tryghed og engagement i området uanset om man er barn, voksen eller ældre beboer.



Indhold

KONTAKT

Ejendomskontoret	5
Administrationen	5
Afdelingsbestyrelse	5

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
Radiatorer og 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
Fyrværkeri	14
Cykler, knallerter, barnevogne	14
Motorkørsel og parkering.....	14
Carporte	15
Snerydning/grusning	15
Grill.....	15
Godkendelse og ikrafttræden	15



Kontakt

DRIFTCENTERET

Adresse:
Baunebjergvej 283
3050 Humlebæk

Telefon: 49 19 23 24

Kontortid: mandag til fredag
Dagligt 07.30 – 10.30

Afdelings hjemmeside:
www.stejlepladsen2.com

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

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

I akutte situationer kan du udenfor Driftscenteret åbningstider kontakte et medlem af afdelingsbestyrelsen, som har en liste over ejendommens håndværkere.

beboerne i forhold til boligelskabet, som ejer boligerne. Bestyrelsen tager sig også af en række praktiske forhold og træffer i det daglige en række beslutninger indenfor afdelingen.

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

ADMINISTRATOR

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

E-mail:
Hoje-taastrup@domea.dk

Telefon:
76 64 64 64

AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Den som repræsenterer alle



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 børn og dine gæster, og det er dit ansvar at sikre, at de overholder reglerne.

lavet en vejledning og et særligt skema, som du kan bruge, hvis du ønsker at klage. Du kan få vejledningen og skemaet på Driftscenteret eller ved at kontakte Domea.

Når Domea har modtaget din klage, vil du modtage en kvittering, og sagen vil blive behandlet inden 14 dage fra modtagelsen.

Enhver klagesag vil blive behandlet ud fra reglerne i den husorden, der gælder på det tidspunkt, du klager.

Domea har tavshedspligt. Det betyder, at den du klager over, ikke får at vide, hvem der har klaget. Navne i klagesager vil derfor ikke blive givet videre, med mindre sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

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 til Domea. Husk at skrive eget navn og adresse på klagen. Domea har



NØGLER

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

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

NAVNESKILTE

Boligafdelingen sørger for navne skilte på postkasser. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til Driftscenteret. 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 at rør og radiatorer 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 forholde 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. (Organisationsbestyrelsesbeslutning og meddelt på ordinært afdelingmøde den 20. september 2023 og 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 Driftscenteret, på møder og i andre tilfælde, hvor ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede i lokalet.

FREMLEJE

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 Driftscenteret besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Men Driftscenteret 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 o.l. hvis naboen er på ferie eller lignende.



Lejemålet indendørs

ÆNDRINGER I BOLIGEN

Overordnet

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

Råderet

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af din lejlighed. 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 penge ved flytning, skal du 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 i råderetskataloget for din afdeling.

Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på www.bl.dk under "din bolig".

Installationsret

Udover råderetten har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som f.eks. vaskemaskine, opvaskemaskine m.v. Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du følge anvisningerne i råderetskataloget.

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til servicecentret. Så behandler boligselskabet din ansøgning og giver dig besked om ændringen kan ud-

føres og om der er særlige forhold du skal være opmærksom på.

Du skal have tegnet en indboforsikring der dækker skader ifm. fx vaske- og opvaskemaskiner, køleskab m.m. der er placeret udenfor vådrum, førend tilladelse til ansøgte kan gives (Organisationsbestyrelsesbeslutning og formidlet videre på ordinært afdelingsmøde den 20. september 2023 samt referatført).

TEKNISKE INSTALLATIONER - CISTERNER, VANDHANER M.V.

Du skal straks give besked til Driftscenteret, 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 Driftscenterets åbningstider kontakte et medlem af afdelingsbestyrelsen, som har en liste over ejendommens håndværkere.

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 og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.



RADIATORER OG VARME

For at undgå frostsprængninger bør du ikke lukke radiatorerne længere ned end til det frostsikrede stjerne-symbol på termostaten på varmeapparatet, hvis vinduerne i rummet er åbne om vinteren.

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

UDLUFTNING

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

UDSUGNINGKANALER

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.

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 bestyrelsen.

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

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

Hunde må ikke luftes på afdelingens fællesarealer, og du er forpligtet til at fjerne hundens eventuelle 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 undslippe. Undslipper et dyr som kan indføres under betegnelsen "særligt 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,



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. kattenmad stå, så skadedyr kan komme til det.

Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

AFFALD

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 flaskecontaineren.

Papir og pap skal lægges i papir- og papcontainerne.

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation eller indsamles efter afdelingens storskraldeordning/placeres i forhave. Husk at give Driftscenteret besked.

Miljøfarligt affald (fx malerester) 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 de træer der er placeret i din for- & baghave ikke er til gene for naboer/genboer, eller tager alt lys fra eventuelle husmure.

Hvis du vil male hegn o.l. skal du kontakte Driftscenteret, hvor du vil få udleveret maling i de farver der er godkendt at bruge.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning to gange årligt, omkring Sct. Hans (juni md.) og igen til september. Det er beboerne selv, der står for denne aktivitet. Hækken i baghaven må ikke være højere end 1,80 m. I forhave må hækken ikke være højere end 1,50 m.

Dog er der givet tilladelse til, at enderækkehusenes hæk i forhaven må have en højde på 1,60 m.

Fortsættes næste side.....



Hvis din hæk i for eller baghave er gået ud/eller godt på vej dertil, skal man melde det til Servicecentret.

Servicecentret noterer dig på en liste og så bliver der plantet én gang om året ty pisk efteråret.

Der kan vælges mellem Kirsebærlaubær, Bøg eller Liguster i enderne af både for- og baghave

I siderne skal man være enig med naboen – ellers er det liguster der skal plantes.

PARABOLER OG ANTENNER

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte Driftscenteret 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, genboer og renovationsafhentningen.

Parabolen må under ingen omstændighed måle mere end 1,2 m over jordhøjde, der hvor den placeres, 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:

Leg på legepladser

Boldspil på boldbaner

Parkering på parkeringspladser osv.

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.

Eneste undtagelse er, at børn selvfølgelig gerne må tegne med kridt på fliserne, når de leger.

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

Du må gerne slå telt op på friarealerne, når blot du husker at tage det ned ved solnedgang. Det er **IKKE** tilladt at overnatte i telt på afdelingens område.

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



FYRVÆRKERI

Ifølge Fyrværkeriloven må fyrværkeri kun affyres i perioden 1. december – 5. januar.

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 og barnevogne må ikke stilles på de fælles adgangsveje (stier), eller på en måde, så de er til unødvendig 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.

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

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



GRILL

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

CARPORTE

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

Carporte må kun anvendes til parkering af beboerens egen indregistrerede bil.

(Organisationsbestyrelsesbeslutning og meddelt på ordinært afdelingsmøde den 20. september 2023 samt referatført).

SNERYDNING/GRUSNING

Afdelingen sørger for snerydning og grusning på fællesarealer og fælles adgangsveje- enten via ejendomsfunktionen eller ved at bruge et firma udefra.

Du skal selv rydde sne i din forhave, så postbud og skraldemænd kan komme ind uden problemer.

GODKENDELSE

Denne husorden er godkendt på et afdelingsmøde.