



Ordensregler for Seniorbofællesskabet Strædet

Godkendelse og ikrafttræden:

Disse ordenregler er vedtaget den 7. juli 2004 og senest ændret den 25. maj 2009.

Administreret af

Domea
dit hjem

Kontakt

SERVICECENTRET

Adresse:
Servicecenter Humlebæk Boligselskab
Baunebjergvej 283
3050 Humlebæk

Telefon:
49 19 23 24

E-mail:
sc.humlebaek@domea.dk

Kontortid:
Hverdage kl. 07.30 – 10.30.

Afdelingens hjemmeside:
www.domea.dk/afdelinger/Strædet — du finder dit login på din huslejekvittering.

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

Du kan downloade Boligfy, en webapp til din mobiltelefon. Dit beboerunivers der giver dig adgang direkte til dine dokumenter fx lejekontrakt, tilladelser, kontakt til servicecentret, nyheder, akut information omhandlende din afdeling, Ordenskataloget, Vedligeholdelseskataloget, Råderetskatalog m.m. Oplysninger lige ved hånden. Kontakt servicecentret for hjælp til eventuel vejledning.



ADMINISTRATION

Adresse:
Domea.dk
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup

E-mail:
kundeservice@domea.dk

Telefon:
76 64 64 64
www.domea.dk

AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse, som repræsenterer alle beboerne i forhold til Humlebæk Boligselskab, 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 servicecentret og afdelingsbestyrelsen på afdelingens hjemmeside og Boligfy.

I akutte situationer, kan du udenfor servicecentrets åbningstid kontakte Humlebæk Boligselskabs vagtordning med firmaet Belfor på telefon **77301747 — Vigtigt—se også side 9 for mere detaljeret information.**

Generelle ordensregler

GENERELT

De generelle regler om bofællernes brug af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejekontrakten og lejeloven. Overtrædelse af ordensreglerne kan medføre en påtale - og kan i sidste ende føre til, at bofællen må fraflytte afdelingen. Ordensreglerne gælder også for bofællernes gæster, og det er bofællesskabet ansvarligt for at sikre, at reglerne bliver overholdt.

FORSIKRING

Boligselskabet har ikke en fælles glas- og kummeforsikring, der dækker skader på boligens vinduer, toiletkumme og håndvask m.m. Derfor opfordres du til selv at tegne en glas- og kummeforsikring, hvis uheldet skulle indtræffe. (Besluttet på ordinært afdelingsmøde den 8. juli 2025 og referatført).

Boligselskabets rør- og vandskadeforsikring dækker ikke privat indbo.

Springer der et vandværk, hvor vandet ødelægger møbler, tæpper m.m., er det bofællesskabets egen familieforsikring, der dækker skaden - og i værste fald bofællen selv, hvis der ikke er tegnet en sådan forsikring. En familieforsikring dækker normalt bl.a. brand, tyveri og vandskade på indbo.

FÆLLESLOKALER

Der henvises til Fælleshusreglementet. Se bilag 1.

HUSDYR

Hver bolig har tilladelse til at have én hund, som ikke må luftes på bofællesskabets område, og hundeejerne skal selv fjerne evt. efterladenskaber. Ønsker en bofælle at anskaffe en kat, skal dette godkendes på et bofællesskabsmøde forinden. Hunde og katte skal være vaccineret/ forsikret/registreret/ mærket efter gældende lovgivning. Det er tilladt at have fisk, fugle, marsvin og lignende i boligen uden forudgående godkendelse.

Der må ikke holdes eksotiske dyr som slanger, krybdyr, fugleedderkopper m.m. Hønsehold er ikke tilladt. Ingen husdyr må ved deres adfærd - gøen eller anden støj - være til gene for bofællerne. Der må ikke medtages husdyr i fælleshuset.

NØGLER

Hver bolig får udleveret 5 nøgler. 3 af nøglerne passer til den enkelte boligs hoveddør, postkasse og hængelås på skur samt til fælleshuset og fællesskuret. De 2 øvrige nøgler passer kun til fælleshus, fællesskur og fælleshusets postkasse.

RYGEPOLITIK

Bofællerne må ryge i egen bolig og på udearealer.

SKILTNING

Navneskilte skal sættes på postkassen eller skuret - og ikke på hoveddørene. Hvis en bofælle ønsker at opsætte et skilt eller en reklame på sin bolig, skal ansøgningen behandles forinden på et bofællesskabsmøde.

Hvis ansøgningen imødekommes, skal bofællen have en skriftlig tilladelse.

NABOKLAGER

Enhver klage skal ske skriftligt. Vi anbefaler at du klager via online-formularen på Domea.dks hjemmeside 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 internettet, 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.

ÆNDRING AF ORDENSREGLERNE

Bofællerne beslutter i fællesskab, hvad der skal stå i ordensreglerne.

Evt. forslag til ændringer af ordensreglerne skal fremsættes skriftligt til afdelingsmødet i henhold til afdelingens vedtægter.

Lejemålet indendørs

BAD OG TOILET

Bleer, vat, avispapir og lignende må ikke kastes i toiletkummen. Alle indvendige afløb renholdes af bofællerne.

MASKINER

Det er tilladt at bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9-19

Lørdage kl. 10-13

Søn- og helligdage kl. 10-13

STØJ, MUSIK M.M.

Bofællerne bedes vise hensyn, når de benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og instrumenter.

TEKNISKE INSTALLATIONER – GASFYR, TERMOSTATER FOR GULVVARME, RADIATORER, KOMFURER, EMHÆTTER, CISTERNER OG

VANDHANER

Bofællerne skal straks give bestyrelsen besked, når der opstår svigt eller fejl i boligens installationer. Der henvises i øvrigt til vedligeholdelseskataloget.

VARME OG UDLUFTNING

For at undgå frostsprængninger må radiatorerne ikke lukkes helt ned. Symbolet * betyder frostfrit. Det er bedst, at alle rum er nogenlunde lige varme, og temperaturen på mindst 17 grader. For at minimere fugtdannelse og risiko for skimmelsvamp m.m. skal boligen luftes ud mindst 2 gange dagligt i mindst 10 minutter.

ÆNDRINGER AF BOLIGEN

Boligen skal som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form. Hvis en bofælle ønsker at foretage ændringer i boligen, skal det ske i overensstemmelse med afdelingens råderetsregler.

INSTALLATIONSRET

Udover råderetten har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som f.eks. vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler.

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 opvaskemaskine, vaskemaskine m.m. skal du kontakte servicecentret for ansøgning.

Det er et krav, at der skal være tegnet indboforsikring omhandlende opvaskemaskine, vaskemaskine m.m. placeret udenfor vådrum. Indboforsikringen skal forevises i servicecentret ved ansøgning. (Besluttet på ord. afd.møde den 8. juli 2025 og referatført).

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

Lejemålet udendørs

AFFALD

Der henvises til Fredensborg Kommunes affaldsregulativ.

FODRING AF DYR OG FUGLE

Undlad at lægge madrester ud på jorden ved boligen, da det tiltrækker katte, store fugle, rotter m.m.

Hvis der opbevares foder og andet spiseligt i skuret, skal det opbevares i lukkede beholdere.

Generelt: Det er ikke tilladt at holde husdyr i bure udendørs da dette tiltrækker rotter og mus.

FYRVÆRKERI

Der må kun affyres fyrværkeri på bofællesskabets område fra d. 31. december kl. 16.00 til den 1. januar kl. 7.00.

HAYER

Den enkelte bofælle skal holde haven ryddelig og velplejet.

Vedligeholdelsespligten gælder også for den del af fællesarealet, der er beliggende uden for boligens østlige og vestlige del samt fællesarealet mod Strædet.

Hækkene i forhaverne skal på klippe-tidspunktet være 120 cm nord/syd og 120/140 cm øst/vest.

(Nedenstående er besluttet på ordinært afdelingsmøde den 23. maj 2022).

Hække i baghaver: Hvis naboer, der deler hæk kan blive enige, kan de frit aftale en mindre højde på hækken end 170 cm. Hvis der ikke kan opnås enighed imellem naboer, er højden på hækken min. 170 cm. Imod fællesarealet, kan nr. 4 selv bestemme højden på hækken.

Ingen hække må være højere end 180 cm.

BEPLANTNING I FORHAVERS FÆLLESAREAL

Der må kun plantes: Minisyren, perlebusk, jasmin, spirea, bærmispel, sommerfuglebusk, hvide- og lyserøde roser samt cotoneaster.

MOTORKØRSEL OG PARKERING

Motorkørsel i Strædet er ikke tilladt. Parkering skal foregå på parkeringspladsen. Af- og pålæsning er tilladt.

PARABOLER OG ANTENNER

Bofællesskabet er tilsluttet kabel-tv.

Derfor må der ikke opsættes udvendige antenner og paraboler.

SNERYDNING/GRUSNING

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

Den enkelte bofælle må selv rydde sne på egen adgangsvej.

TØJTØRRING

Kan ske på bofællesskabets tørreplads - eller ved egen bolig på et sammenklappeligt tørrestativ, der højst er 1 m.

ÆNDRINGER UDEN FOR BOLIGEN

Det er boligselskabet, der giver tilladelse til ændringer uden for boligen i henhold til råderetsreglerne - efter at ændringen først er blevet behandlet og godkendt på et afdelingsmøde.

Ved ønske om drivhus i baghave, pavillon m.m. skal naboer, på begge sider af lejemålet, ved skriftlig accept svare JA til opførelse. Dokumenter fås ved henvendelse til servicecentret. (Beslutning på ordinært afdelingsmøde den 17.9.2020).

Brug af fælleshuset

DAGLIG BRUG

Fælleshuset er bofællesskabets "udvidede dagligstue" og danner i dagligdagen ramme om bofællesskabets aktiviteter. Primært er "den udvidede dagligstue" rammen om bofællernes sociale såvel som praktiske samvær. Derudover kan "den udvidede dagligstue" lånes af bofællerne til egne arrangementer. I fælleshuset er der en opholdsstue, et grovværksted, et vaskeri med vaskemaskine og tørretumbler samt et finværksted, der også anvendes som gæsteværelse. Der er inventar og service til 40 personer i fælleshuset.

RENGØRING

Rengøring af hele fælleshuset sker efter en nærmere fastlagt plan, der omdeles til bofællerne og sidder på opslagstavlen i dagligstuen.

VASKERI

Bofællerne kan anvende vaskeriet til vask og tørring af eget tøj. På væggen i vaskeriet er der opsat brugervejledninger til både vaskemaskine og tørretumbler. Benyttelse af maskinerne sker til de af bofællerne fastsatte priser - som årligt ajourføres - brugen noteres på et skema, der ligger i vaskeriet. Opkrævning finder sted én gang om måneden.

GROVVÆRKSTED

Bofællerne kan bruge grovværkstedet til forskellige former for håndværksmæssige formål. Værkstedet rengøres efter endt brug, så andre ikke hindres i at bruge værkstedet.

FÆLLESHUSET/DAGLIGSTUEN, LÅN AF

Fælleshuset kan lånes af bofællerne til egne/private arrangementer:

- Bofællers fødselsdage
- Bofællers mærkedage
- Arrangementer i forbindelse med bofællers dødsfald
- Bofællers sammenkomster med familie, venner og/eller kolleger
- Bofællers årlige/halvårlige møder med interessegrupper
- Fælleshuset kan ikke lånes/benyttes til ungdomsfester. Hvis der er tvivl om lånet, træffes afgørelser på et BOF-møde. I presserende tilfælde ekstraordinære BOF-møder. Der betales et beløb fastsat af bofællerne for lån af fælleshuset/dagligstuen for ét døgn (fra kl. 10.00 - 10.00).

Der kan dog gøres forberedelser aftenen før, hvis ikke huset er udlånt til andre - eller benyttes til fælles arrangementer.

Ved arrangementer udover et enkelt døgn gives der evt. tilladelse på et BOF-møde. Der betales ikke for brug af fælleshuset/dagligstuen, hvis det drejer sig om et arrangement, hvor alle bofæller er inviteret.

Reservation sker i kalenderen i dagligstuen.

Alle forbrugsvarer medbringes af låneren. Skader på inventar erstattes af låneren.

Fælleshuset/dagligstuen afleveres i ren gjort og ryddelig stand.

Når fælleshuset er udlånt, kan vaskeri og grovværksted kun benyttes af andre under størst mulig hensyntagen til arrangementet i fælleshuset/dagligstuen.

Juleaften og nytårsaften er fælleshuset/dagligstuen fortrinsvis forbeholdt bo-fællesskabet.

Juleaften kan fælleshuset lånes af bofæller. Ved sammenfaldende ønsker om lån af fælleshuset juleaften, sker tildeling ved lodtrækning. (Bofæller, der ikke tidligere har lånt fælleshuset juleaften har fortrinsret.) Lodtrækning foretages af fælleshusudvalget i slutningen af oktober måned.

GÆSTEVÆRELSE, LÅN AF

Gæsteværelset kan lånes af bofæller til brug for besøgende familie og venner. Forhåndsreservation kan foretages for maks 3 døgn (eller efter særlig aftale med bofællerne på et BOF-møde eller ekstraordinært BOF-møde). Prisen fastsættes af bofællerne. Der kan disponeres over gæsteværelset i tidsrummet kl. 12.00—12.00.

Reservation sker i kalenderen i dagligstuen. Ved sammenfaldende ønsker om lån af gæsteværelset juleaften, sker tildeling ved lodtrækning (bofæller, der ikke tidligere har lånt gæsteværelset juleaften, har fortrinsret). Lodtrækning foretages af fælleshusudvalget i slutningen af oktober måned.

Når gæsteværelset er udlånt udviser bofællerne størst muligt hensyn ved at undlade at bruge vaskeri og værksted i tidsrummet mellem kl. 22.30 og 8.30 på hverdage og i tidsrummet mellem kl. 22.30 og 9.00 på søn- og helligdage.

INVENTAR, LÅN AF

Lån af inventar m.v. fra fælleshuset og fællesskuret skal noteres i kalenderen i dagligstuen.

Inventar m.v. må kun benyttes i Strædet.

GODKENDELSE AF HUSORDEN FOR FÆLLESHUS

Husorden for fælleshus er vedtaget d. 23. august 2004 med ændringer d. 13. december 2004, den 5. april 2006 og senest den 19. august 2010.

Kære alle beboere



Belfor - Akut behov for hjælp i lejemålet?

Til tider kan der opstå tvivl omkring hvornår lejer kan gøre brug af den akut-vagt-ordning som Humlebak Boligselskab og alle afdelingerne har indgået med firmaet Belfor Skadeservice og hvornår aftalen ikke kan anvendes!

Ved akut behov for hjælp skal du kontakte servicecentret. Har du brug for akut hjælp uden for servicecentrets åbningstid, kan du kontakte Belfor Skadeservice men kun i tilfælde af eksempelvis:

- Skader efter brand
- Sprunget vandværk
- Kælder oversvømmet
- Total forstoppelse af toilet, hvis du ikke har to toiletter i lejemålet
- Strømsvigt i hele lejemålet og du har sikret at det ikke er dine sikringer der skal udskiftes eller dit relæ der er slået fra og knappen skal stilles tilbage i ON-position
- Manglende varme i **hele** lejemålet

Når du kontakter Belfor Skadeservice, vil personalet der stille dig nogle spørgsmål og ud fra disse vurdere, om der skal tilkaldes en lokal håndværker til udbedring eller, ud fra sagens karakter, bede dig kontakte servicecentret først-kommende hverdag.

Ved afslag på akut hjælp fra Belfor og hvis du selv kontakter håndværker, vil det være for din egen regning og ikke tilgås servicecentret.

Vi håber, at vi med denne skrivelse har givet en bedre forståelse og opfattelse af, hvad "akut behov for hjælp" betyder.

Er der noget du er i tvivl om, reparationer, ændringer der ønskes i lejemålet, leje af fælleshus m.m. er du altid meget velkommen til at kontakte Servicecentret enten personligt, via mail eller ved at ringe til os.

Belfor Skadeservice telefonnummer oplyses altid ved opringning til servicecentrets telefonsvarer.

Telefon: 49 19 23 24—dagligt i tidsrummet fra kl. 07:30—10:30
E-mail: sc.humlebaek@domea.dk
Akuttelefon udenfor åbningstid: Firmaet BELFOR — 77 30 17 47
Vi bor: Baunebjergvej 283, 3050 Humlebak

Servicecentret 20260107

Servicecenter
Humlebak Boligselskab
Baunebjergvej 283
3050 Humlebak
Tlf 4919 2324
sc.humlebaek@domea.dk