

## Indhold

<b>Ordensreglement samt råd og anvisninger for Ølbyvej 183</b> .....	2
<b>Indeklima</b> .....	2
Et godt klima er meget værd.....	2
Forsikringer .....	2
Køleskabe, komfurer, ventilationer i lejligheden, som tilhører ejendomsselskabet. ....	2
Ventilation .....	2
<b>Det udvendige</b> .....	2
Antenner .....	2
Markiser .....	3
Skiltning.....	3
<b>I din/jeres lejlighed gælder følgende regler:</b> .....	3
Bad og toilet.....	3
Frostvejr m.v. ....	3
Maskiner.....	3
Musik .....	3
Udluftning.....	3
Vandhaner og cisterner.....	3
<b>Ændring af lejligheden</b> .....	3
<b>Uden for din/jeres lejlighed gælder følgende regler:</b> .....	4
Affald.....	4
Altaner og altankasser – 1 sal.....	4
Haver .....	4
Opsætning af hegn og anlæg af have .....	4
Etablering: .....	4
Vedligehold: .....	4
Barnevogne, cykler, knallerter, el-scooter, legeredskaber m.v. ....	5
Ophængning af vasketøj, tæpper og lign.....	5
Grill alm/gas .....	5
Husdyrhold: .....	5
<b>Ansøgning/Tilladelser/henvendelser til bestyrelsen</b> .....	5
<b>Fejl og mangler</b> .....	5

## Ordensreglement samt råd og anvisninger for Ølbyvej 183

Vi beder Jer huske, at disse regler for at beskytte både Jer/dig og bebyggelsen.

### **DET SKABER TRYGHED OG FILFREDSHED HVIS ALLE ERKENDER NØDVENDIGHEDEN AF AT TAGE HENSYN TIL HINANDEN**

Reglerne skal samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostninger lavest muligt. I denne forbindelse vil det være af stor betydning, at I forældre husker at vejlede jeres børn og for at gå foran med et godt eksempel. Det er boerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen også af det, der ødelægges.

## Indeklima

### Et godt klima er meget værd

En boligafdeling med mange beboere er et miniatyresamfund. Man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden – man bliver fælles om mange ting, og derfor er det naturligt at opstille visse almindelige regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i bebyggelsen.

### Forsikringer

Skade på privat indbo, genstande/løsøre er ikke dækket af ejendommens forsikring. Det tilrådes at tegne en familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med brand-, tyveri- og vandskade for indbo og ansvar for husstand. Specielt skal vi gøre Dem opmærksom på at vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængninger IKKE er dækket af afdelingens forsikringer.

### Køleskabe, komfurer, ventilationer i lejligheden, som tilhører ejendomsselskabet.

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør du/i sætte dig ind i brugsanvisninger for disse. I tvivlstilfælde kan du/i rådføre jer med Servicecenter Solrød. Normal vedligeholdelse af de tekniske installationer betaler boligselskabet. Skader, som skyldes forkert betjening eller misbrug betales af beboeren. Alle uregelmæssigheder ved de tekniske installationer skal hurtigst muligt anmeldes Servicecenter Solrød.

### Ventilation

Ventilationssystemet må **IKKE** slukkes på noget tidspunkt af året. Dette skyldes at der dannes kondens i rørsystemet og dermed kommer der skimmelsvamp og det er skadeligt for dig og din bolig. Udluftningskanalerne skal være min. 2 cm. Åbne. Filtre **skal** skiftes efter Servicecenter Solrøds anvisninger

## Det udvendige

**Før du flytter ind og imens du bor på Ølbyvej 183 – bør du være opmærksom på følgende:**

### Antenner

Der må ikke opsættes udvendige antenner/parabol(er)

## Markiser

Det er ikke tilladt at sætte Markiser op.

## Skiltning

Skilte og reklamer må kun anbringes efter skriftlig tilladelse fra afdelingsbestyrelsen. Navneskilte må, for at skåne dørene ved fraflytning, kun opsættes i den udførelse, der er godkendt af boligselskabet.

Der er opsat opslagstavle ved varmecentralen – hvor der vil være diverse informationer fra bestyrelsen.

## **I din/jeres lejlighed gælder følgende regler:**

### Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lign. må **aldrig** kastes i toiletkummen. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværlig og bekostelig. Eventuelle utætheder i installationer bør straks meldes til Servicecenter Solrød: Tlf.tid: man- fre: kl. 10.00-12.00 på 76 44 42 50

### Frostvejr m.v.

For at undgå frostsprængninger bør radiatorerne i vintertiden aldrig være lukket helt til, som minimum skal den stå på ”stjerne markeringen”.

### Maskiner

Symaskiner og lignende maskiner, der kan medføre støjgene for naboerne, skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt. Slagboremaskiner må benyttes til ophængning af billeder, gardiner, og lign på hverdage indtil kl. 19.00. Lørdag/søndag dog fra kl 10 – 16

Vaskemaskiner og tørretumbler – må benyttes i tidsrummet på hverdag fra 07.00 – 21.00 og i weekenden fra 10.00 – 21.00

Opvaskemaskiner, må alle ugens dage benyttes fra 07.00 – 21.00

### Musik

Benyttelsen af radio, fjernsyn og digitale medier, skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. I de sene aften timer bør du/i vise særlig hensyn til Deres naboer ved at dæmpe ned, så de ikke forstyrre de andre beboer ønske om nattero. I særlige tilfælde bør du/i sikre, at naboerne er indforstået med ”støj” søndag – torsdag efter kl. 21.00. Fredag og lørdag dog senest kl. 24.00.

Vær den gode nabo: Vis hensyn

### Udluftning

For at undgå fugtdannelse og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling – SKAL der fortages en effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Helst flere gange dagligt, blot 5 – 10 min ad gangen.

### Vandhaner og cisterner

Utætte vandhaner eller cisterner medfølger ofte et stort og fordyrende merforbrug af vand, ligesom defekte haner kan være et lydmæssigt gene for andre beboere. Nødvendige reparationer bestilles hos Solrød Servicecenter. Er vandhane, cisterne m.v. slidt op, anmeldes dette straks til Servicecenter Solrød og fornyelsen betales af boligselskabet.

## **Ændring af lejligheden**

Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form, ved fraflytning skal gardiner stænger og lignende fjernes og bringes tilbage til oprindelig form.

## Uden for din/jeres lejlighed gælder følgende regler:

### Affald

Dagrenovation – skal håndteres efter brev fra Domea – er vedlagt som bilag

HUSK: Dit affald skal sorteres i henhold til de skilte som er opsat i skraldeområderne.

Større genstande – Stor skrald skal man selv bortskaffe eller køre på Kara

Køge kommune har en storskraldsordning – se afhentningsdato på deres hjemmeside. **Affaldet må tidligst stille ved vejen dagen før afhentning.** Du kan via kommunens hjemmeside se yderligere info samt tilmelde dig sms-ordning, så du får besked om afhentningsdatoer.

### Altaner og altankasser – 1 sal

Altaner skal holdes rene for at undgå, at tilstopning af afløbet forårsager vandskade hos andre beboer. Altankasser/blomsterkasser skal hænge på indersiden af altanen for ikke at genere underboen.

### Haver

Ændring af haver, grønne områder m.v. må ikke finde sted uden Bestyrelsens skriftlige tilladelse. Vedligeholdelsespligten gælder også, hvor en del af et grønt område er inddraget i lejemålet. Plantekasser/blomster højbede må gerne opsættes, men skal fjernes ved fraflytning og græs skal reetableres. Haven skal altså tilbage til oprindelig stand ved fraflytning. Hegnet må blive stående.

### Opsætning af hegn og anlæg af have

Hegnet må gerne lukkes for enden i højden 120 cm, dog med låge (som de er sat i dag) af sikkerhedsmæssige hensyn, da disse er en flugtvej ved brand.

Der må IKKE opsættes hegn af plast / dyrehegn.

Der må lægges yderligere fliser i lejlighedens bredde, dog max. 5,40 i længden. Fliserne skal være i samme udseende, farve og form som de der ligger i forvejen: Herregårdssten i gul mix. Denne forøgelse må gerne blive ved fraflytning.

Bemærk venligst at alle nyetablerede terrasser skal lægges med et fald fra ydervæg og ud på 5 cm. pr. løbende meter.

Ved tvivlsspørgsmål – henvendelse til bestyrelsen på [uelbyvej183@hotmail.com](mailto:uelbyvej183@hotmail.com)

Der skal altid ansøges skriftligt om tilladelse inden arbejdet påbegyndes. Ansøgningen skal indeholde tegning af hvordan det ser ud før og efter, samt evt. hvordan det tænkes udført. Arbejdet skal selvfølgelig udføres håndværksmæssigt korrekt.

### Eablering:

Alle omkostninger i forbindelse med hegn og fliser pålægges den enkelte beboer og tilbagebetales ikke ved fra flytning.

### Vedligehold:

Hvis man vælger at aflukke haven helt, skal alt vedligehold såsom græs/beplantning holdes helt af den enkelte beboer. Græsset skal slås 1 gang om ugen i højsæsonen. Højsæson er fra april-september.

### Tider for græsslåning:

Hverdage 10-19

Weekend 10-16

Tag hensyn til dine naboer

Gammeldags græsslåmaskine er indkøbt af bestyrelsen til fælles brug. Den står forenden ved varmemesterens hus ved parkeringspladsen.

Ved tvivlsspørgsmål – henvendelse til bestyrelsen på [uelbyvej183@hotmail.com](mailto:uelbyvej183@hotmail.com)

### Barnevogne, cykler, knallerter, el-scooter, motorcykler, legeredskaber m.v.

Disse ting må ikke henstilles således, at de kan være til gene for andre, men må henstilles på de pladser og i de rum, der indrettet hertil. Dog skal barnevogne, legeredskaber el scooter opbevares i eget skur eller på egen terrasse.

Der må ikke stå noget i opgangen af nogen art pga. brandfare.

Det samme gælder på svalegangen. Da dette er en flugtvej, må der ikke stå pletter og lign.

### Ophængning af vasketøj, tæpper og lign

Må kun ske på egen altan ved brug af tørrestativ eller på de dertil opsatte tørrestativ på fællesarealerne.

Der må ikke hænge noget udover altankanten og rystning af tæpper og lign. er forbudt. Husk at underboen ikke har bedt om støv og snavs.

### Grill alm/gas

Disse må IKKE benyttes på 1 sals altaner eller svalegang. For stueplans boliger må disse heller IKKE benyttes på selve terrassen – men dog længere ude på græsset udenfor hegnets afslutning. Der er opsat en grillplads ved parkeringspladsen, denne er til fri afbenyttelse. Husk at rydde op og gøre rent efter brug.

### Husdyrhold:

Der må være max 2 husdyr i husstanden. Dette må dog IKKE have nogle gener for naboerne. Alt slid og slitage efter dyr/dyrene pålægges beboeren at bringe tilbage oprindelig stand. Dyrene skal registres hos Domea.

Hunde skal holdes i snor udenfor din bolig.

## **Ansøgning/Tilladelser/henvendelser til bestyrelsen**

Al henvendelse skal ske skriftlig til bestyrelsen på følgende mailadresse [uelbyvej183@hotmail.com](mailto:uelbyvej183@hotmail.com) eller på den postkasse hvor der står bestyrelse. (Dette varierer alt efter hvem der sidder i bestyrelsen.

## **Fejl og mangler**

Oplever du/i fejl og mangler i boligen bedes i rette henvendelse til Domea.dks servicecenter:

Servicecenter Solrød

Lindeholmen 6 st. tv. 2680 Solrød

Mail: [sc.solroed@domea.dk](mailto:sc.solroed@domea.dk)

Tlf.tid: man-fre: kl. 10.00-12.00 på 76 44 42 50

Selv efter normal arbejdstids ophør kan du henvende dig til Domea.dk, Servicecenter Solrød, og vil her blive guidet videre til vagt tlf. som i de fleste tilfælde vil kunne hjælpe.