



**BOLIGSELSKABET  
TROLLEBO**

# **ORDENSREGLEMENT**

**FOR BOLIGSELSKABET TROLLEBO AFDELING  
3401— NØDDEHEGNET  
V/DOMEA S.M.B.A.**

Dette ordensreglement er udarbejdet på baggrund af retningslinjer fra Boligselskabernes Landsforening (BL).

Ordensreglementet er gældende, og vi skal gøre opmærksom på, at grove eller gentagne overtrædelser af ordensreglementet kan medføre ophævelse af lejemålet.

Vedtaget på ordinært beboermødet den 27. maj 2014

Dette ordensreglement erstatter alle tidligere udsendte.

Ændret og godkendt på afdelingsmødet 28/4-2016

---

# Indholdsfortegnelse

1. Parkering og motorkørsel.	3
.....	3
Ved indflytning	3
.....	3
2. Antenner.	3
.....	3
3. Forsikringer.	3
.....	3
4. Køleskabe, komfur, ventilator, vaskemaskiner, og andre tekniske installationer i lejligheden. ....	3
5. Skiltning.	4
.....	4
6. Ophængning af billeder m.v.	4
.....	4
7. Bad og toilet.	4
.....	4
8. Vandhaner og cisterner.....	4
9. Udluftning.	4
.....	4
10. Frostvejr m.v.	4
.....	4
11. Musik.	5
.....	5
12. Haver og altaner.	5
.....	5
13. Ændring af lejligheden.	6
.....	6
14. Udvendig vedligeholdelse.	6
.....	6
15. Fravær i længere tid.	6
.....	6

16. Møntvaskeri.	6
17. Kollektive møde- og festlokaler.....	6
18. Husdyrhold.	7
19. Skadedyr.	7
20. Affald.	7
21. Storskrald.	8
22. Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.	8
23. Leg og boldspil.	8
Vi hjælper Dem gerne.	8
Afdelingsbestyrelsens kontor.	8
Domea	8

---

Skulle der opstå tvivl om reglerne, så spørg Servicecenteret eller hos afdelingsbestyrelsen.

## **1. Parkering og motorkørsel.**

1.1 Parkeringspladser for biler indtil 3.500 kg. findes mod Tarupvej. Det er forbudt at parkere andre steder indenfor bebyggelsens område. Last- og påhængsvogne samt camping vogne, trailere og både m.v. må ikke henstilles på parkeringspladserne eller i carportene, ligesom biler uden nummerplader ikke må henstilles på parkeringspladserne eller i carportene. Motorkørsel må ikke foretages på bebyggelsens område, undtaget herfor er ambulance- og sygetransport samt Falcks redningskrops og brandbiler. Der er handicapparkeringsplads ud mod Odensevej, godkendt af Næstved Politi, og underlagt almindelige regler herfor. Cykling og knallertkørsel med 30/45 knallerter er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstier og grønne områder. Det er ikke tilladt at udføre bilreparationer på P-pladsene.

### ***Ved indflytning.***

Kan man låne trækvogn og sækkevogn på ejendomskontoret.

## **2. Antenner.**

2.1 Tilslutning til fællesantenne må kun foretages med originale kabler og stik. Tal eventuelt med ejendomskontoret herom. Udvendige antenner må **ikke** opsættes i bebyggelsen uden særlig tilladelse, jf. lejelovens bestemmelser og i henhold til lokalplanen.

## **3. Forsikringer.**

3.1 Det tilrådes beboerne at tegne en indbo- og familieansvarsforsikring, idet boligselskabets forsikringer kun dækker bygningskader (incl. Glas- og kummeforsikring). Vi gør samtidig beboerne opmærksom på, at vandskader på indbo opstået som følge af rør- eller radiatorsprængninger samt smeltet fygesne fra lofterne ikke er dækket af afdelingens forsikringer.

## **4. Køleskabe, komfur, ventilator, vaskemaskiner, og andre tekniske installationer i lejligheden.**

4.1 Ved indflytning er køleskab og el-komfur osv. i god brugbar stand. Beboerne overtager derefter ansvaret for disse effekter, som ved fraflytningen afleveres i samme stand, bortset fra almindeligt slid og ælde. For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør De sætte Dem ind i brugsanvisningen for disse. I tvivlstilfælde kan De rådføre Dem med ejendomskontoret. Alle uregelmæssigheder ved de tekniske installationer skal hurtigst mulig anmeldes til servicecenteret.

---

4.2 Ved installation af vaske- og opvaskemaskine skal der søges om tilladelse i hvert enkelt tilfælde hos servicecenteret. Brugen af de nævnte maskiner må kun findes sted i perioden kl. 6:00—23:00.

## **5. Skiltning.**

5.1 Skilte og reklamer må kun anbringes efter skriftlig tilladelse fra boligselskabet. Navneskilte må, for at skåne dørene ved fraflytning, kun opsættes i den udførelse, de er godkendt af boligselskabet. HUSK at sætte tydeligt navn på postkassen.

## **6. Ophængning af billeder m.v.**

6.1 På ejendomskontoret kan der lånes borehammer til ophængning af billeder o. lign. på betonvægge. Specielle billedophæng til betonvægge kan benyttes. Borearbejde må kun udføres på hverdage i tidsrummet kl. 7:00—19:00. Der må IKKE anvendes slagboremaskine på badeværelserne. Symaskiner o. lign. maskiner kan medføre støjgener for naboerne og skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest mulig.

## **7. Bad og toilet.**

7.1 Af hensyn til natteroen bør der ikke bades mellem kl. 23:00 og kl. 6:00. For at undgå tilstopninger af afløbsrør bør man med jævne mellemrum tilse og evt. benytte almindeligt forekommende afløbsrensninger. Der må aldrig kastes bleer, vat, avispapir og lign. i toiletkummen. Misligholdelse betales af beboeren. Rensning af afløbsrør og kloak er både besværligt og bekosteligt. Evt. utætheder i installationer skal straks meldes til servicecenteret.

## **8. Vandhaner og cisterner.**

8.1 Utætte vandhaner eller cisterner medfører ofte et stort og fordyrende merforbrug af vand, ligesom defekte haner kan være til lydmæssig gene for andre beboere. Er vandhaner, cisterner m.v. slidt op, skal dette anmeldes til servicecenteret. Reparation eller fornyelse betales af boligselskabet.

## **9. Udluftning.**

9.1 Højsolerede boliger kræver daglig udluftning for at undgå fugtdannelse, skimmelsvamp og hermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling—fortag en effektiv udluftning gennem vinduer og døre, helst flere gange dagligt, blot 5—10 min. af gangen.

## **10. Frostvejr m.v.**

10.1 Radiatorventiler i bebyggelsen er frostsikret. Hvis rumtemperaturen falder til under +8 grader slår termostaten automatisk til. Husk, at dette også sker, hvis vinduerne står åbne i længere tid.

---

## **11. Musik.**

11.1 Benyttelse af radio, fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. Ophængning af højttaler på vægge skal ske med vibrationsklodser som underlag. I sommertiden med døre og vinduer samt i sene aftentimer bør De vise særlig hensyn til Deres naboer ved at dæmpe ned, sådan at støjen ikke ødelægger andre beboeres nattero. I særlige tilfælde bør De sikre Dem, at naboerne er indforstået med "støj" efter kl. 23:00. Højrøstet tale bør undgås efter almindelig sengetid.

## **12. Haver og altaner.**

12.1 Til stuelejlighederne hører en haveparcel, som beboeren har ret til at anvende og pligt til at renholde for ukrudt, så haven stedse bærer præg af omhyggelig pasning. Hække omkring haver skal vedligeholdes, klipning foretages af beboeren. Renholdelse under hæk og hegn fortages i en afstand af 20 cm på den udvendige side.

12.2 For egen regning er det tilladt at lukke haven, langs hækken, med et trådhegn med grøn PVC belægning, i en højde af max 120 cm, ligesom det er tilladt at isætte havelåger. Ønsker man tagdækning på pergolaer skal montering fortages efter vedtagne regler. Oplysninger fås på servicecenteret.

12.3 Forarealerne til stuelejlighederne renholdes af lejer. Det er tilladt at lukke forhaven med et træhegn i højden af max 120 cm., mod naboer dog 180cm. (Godkendt på afdelings- møde i 2008). Trapper og altangange til boliger på første sal renholdes af de pågældende lejere. I vintertiden må der kun saltes sparsomt, da salt ødelægger beton.

12.4 Det er ikke tilladt at bruge haver, terrasser, altaner og altangange til opbevaring af bohaver eller andre ting, udover have- og altanmøblering.

12.5 Det er ikke tilladt at tørre større bohaver på altanerne, så som tæpper møbler m.v.

12.6 Det er tilladt at opsætte altankasser, såfremt arbejdet udføres efter anvisning af servicecenteret.

12.7 Der gives tilladelse til at opsætte træhegn om baghaven. Max højde 180cm. (Godkendt på afdelingsmøde i 2002).

12.7.1 Der kan søges om tilladelse til at sætte vægdrivhus op ad eget hegn i baghaven. Max 2 m2. (Godkendt på afdelingsmøde 28/4-16)

12.8 Maling af pergola i hvid farve, er tilladt så længe at pergolaen er overdækket. (Godkendt på afdelingsmøde i 2009). Overdækning iflg. tegninger.

12.9 Bebyggelsens træer må beboerne ikke beskære. Er der grene, der er til gene, må man henvende sig på servicecenteret.

12.10 Bestyrelsen nedsætter et haveudvalg hvis opgave det er at kontrollere om ovenstående regler bliver efterlevet. Ved overtrædelse af reglerne vil der blive fremsendt en påtale med oplysning om hvad der er konstateret og en frist på 14 dage til at rette fejlene. Hvis det konstateres ved anden gennemgang, at fejlene ikke er rettet, fremsendes andet påbud med 8 dages frist. Hvis tredje påbud med 8 dages frist ikke bliver efterlevet vil fejlene blive rette af afdelingen på lejers regning. Beløbet vil blive opkrævet via huslejen efter gældende regler.

### **13. Ændring af lejligheden.**

13.1 Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form. Afvigelser herfra må ikke finde sted uden skriftlig tilladelse indhentet via servicecenteret samt godkendelse fra bygningsmyndighederne.

### **14. Udvendig vedligeholdelse.**

14.1 Boligselskabet fortager den nødvendige vedligeholdelse af bebyggelsen. Til husenes udvendige vedligeholdelse skal anvendes bestemte materialer. Såfremt beboerne har ønske om selv at fortage små udvendige reparationer, må dette ske efter servicecenterets anvisninger, og det er for beboerens egen regning.

### **15. Fravær i længere tid.**

15.1 Såfremt De skal være væk fra Deres bolig i længere tid, kan det være praktisk at underrette servicecenteret samt dine naboer herom. Ejendomskontoret har dog ikke pligt til at holde boligen under opsyn. Undgå så vidt muligt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyve. HUSK at få nogen til at tømme postkassen.

### **16. Møntvaskeri.**

16.1 Der er 3 fællesvaskerier i nr. 24, 62 og 110

16.2 Fællesvaskerierne **må kun** benyttes af voksne beboere og børn over 15 år.

16.3 Brugervejledning samt priser er opslået i vaskeriet.

16.4 I alle vaskerier er der vaskemaskiner og tørretumblere.

16.5 Det henstilles til, at man efterlader vaskeriet i samme stand som man ønsker at modtage det.

16.6 *Blevet slettet (Godkendt ved afdelingsmødet 2014)*

### **17. Kollektive møde- og festlokaler.**

17.1 Benyttes til fælles aktiviteter for beboerne, samt udlejes til private sammenkomster til beboerne. Bestilling, regler og priser på leje oplyses hos servicecenteret.

Ryging er forbudt inde i fælleslokalerne. (Godkendt ved afdelingsmødet 28/4-16)

## 18. Husdyrhold.

18.1 Der kan efter skriftlig ansøgning til afdelingsbestyrelsen gives tilladelse til at holde hund eller kat, dog **max 2 husdyr pr. lejemål**. Skema med regler for dyrehold fås ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen. (Godkendt ved afdelingsmøde 2014).

18.2 Tilladelsen gælder kun for det husdyr, der ansøges om. Ansøgningen kan ikke overføres til et andet dyr. Vil man anskaffe et nyt dyr skal der en ny ansøgning til.

18.3 Klager over husdyr skal stiles skriftlige til afdelingsbestyrelsen, som vil vurdere klagens berettigelse i hvert tilfælde, og evt. henstille til ejeren om, at overholde reglerne

18.4 Opmærksomheden henledes på, at 2 skriftlige klager over samme husdyr og ejerens manglende vilje til at følge en henstilling fra afdelingsbestyrelsen om at efterkomme reglerne, kan betragtes som brud på ordensreglementet, hvorefter bestyrelsen kan/vil indstille til boligselskabet, at lejeren opsiges under henvisning til lejekontraktens § 9.

18.5 Plejeforhold i kortere eller længere periode betragtes som husdyrhold. Særlig tilladelse til pleje kan søges ved skriftlig henvendelse til Domea. Ved en sådan ansøgning oplyses det samme som ved almindelig ansøgning om husdyrhold, blot suppleret med perioden for den ønskede plejetilladelse dog max 2 gange af 2 måneders varighed om året. (Godkendt på afdelingsmøde 2011)

18.6 Manglet tilladelse til at holde husdyr er ligeledes en overtrædelse af lejekontraktens § 9 og kan betyde, at husdyret kan forlanges fjernet.

18.7 Der skal **ikke** søges om tilladelse til mindre husdyr, såsom kaniner, marsvin, fugle, skildpadder, akvariefisk m.m. Beboer gøres dog opmærksom på risikoen for vandskader ved utætte akvarier og at beboeren selv hæfter for evt. skader.

## 19. Skadedyr.

19.1 Da skadedyr kan brede sig fra en bolig til en anden er det nødvendigt, at såfremt angreb konstateres, at den enkelte beboer drager omsorg for, at disse udryddes. Meddelelse herom gives til servicecenteret.

19.2 Boligselskabet vil i fornødent omfang kræve dokumentation for, at en effektiv skadedyrsbekæmpelse finder sted.

## 20. Affald.

20.1 Af hygiejniske grunde **skal** alt køkkenaffald være pakket ind i affaldsposer, som skal være lukket før det lægges i affaldscontaineren. HUSK også venligst at lukke låget helt i på containeren for at undgå dårlig luft, fluer, mus og rotter. Det er ikke tilladt børn under 12 år at gå ned med køkkenaffald.



## **21. Storskrald.**

21.1 Storskrald afhentes hver mandag. Storskrald placeres ved husstandens postkasse, søndag aften og SENEST mandag morgen kl. 8:00 Husk at sortere i klare plastsække.

## **22. Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.**

22.1 Disse ting må ikke henstilles således, at de er til gene for andre, og må kun henstilles ved boligen i korte perioder. Der henvises til de skure, der er beregnet til opbevaring af disse effekter.

22.2 Cykler, i et antal maksimalt svarende til lejlighedens beboere, må henstilles i forhøje, for førstesalslejligheder på trapperepos. Cyklerne skal henstilles, så de fremstår ordensligt. (Godkendt på afdelingsmøde 28/4-16)

## **23. Leg og boldspil.**

23.1 Boldspil skal foregå på den dertil indrettede boldbane. Der er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, eller på anden måde beskadige ejendommen eller de grønne områder. Der vil blive stillet krav om erstatning ved evt. hærværk. Den ansvarlige beboer vil blive afkrævet erstatning for det ødelagte. Så skån de grønne områder, alle vil gerne bo i en pæn og god bebyggelse.

### ***Vi hjælper Dem gerne.***

Som det fremgår af det, De netop har læst, vil De i mange tilfælde kunne hente råd og vejledning hos servicecenteret, enten på telefon eller ved henvendelse på mail.

De er naturligvis også velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen, hvis der skulle opstå problemer, som Deres ejendomsfunktionærer ikke kan hjælpe med.

Afdelingsbestyrelsens kontor. Nøddehegnet 62 Kontortid: Den første mandag i måneden fra kl. 19:00—20:00

Domea Servicecenter Vordingborg Københavnsvej 5 4760 Vordingborg

Tlf.: 76 44 42 00 E-mail: [sc.vordingborg@domea.dk](mailto:sc.vordingborg@domea.dk)

Åbent for telefonisk betjening: Alle hverdage kl. 09:00—12:00

Åbent for personlig betjening: Alle hverdage Kl. 10:00 – 12:00

Uden for åbningstid vil der henvises til en akut telefon på telefonsvareren.