



## Ordensreglement for afd. 1 - Høgegården

## ORDENSREGLEMENT

1. Affald
2. Altaner
3. Antenne, bredbånd og paraboler
4. Bad og toilet
5. Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.
6. Cykling og knallertkørsel
7. Dørskilte
8. Eftersyn af lejligheden
9. Erhverv
10. Fodring af dyr
11. Forsikring
12. Forurening
13. Fyrværkeri
14. Grill
15. Grønne anlæg
16. Gæster
17. Husdyr
18. Hærværk
19. Håndværkere
20. Indeklima
21. Leg og boldspil
22. Maskiner (støj)
23. Musik og lignende (støj)
24. Nøgler
25. Opbevaring af brandfarlige væsker
26. Opgange
27. Orden og myndighedernes krav
28. Parkering og motorkørsel
29. Pulterrum og kælderrum
30. Råderet
31. Skiltning
32. Trapper og trappevask
33. Vagtordning
34. Vask, tøjtørring, tæppebankning m.v.
35. Vinduer og døre
36. Rygning

Overtrædelse af gældende ordensreglement kan medføre skriftlig klage fra boligorganisationen og erstatningspligt. I sidste instans kan overtrædelse medføre opsigelse af lejemålet.

## **ORDENSREGLEMENT**

### **Indledning:**

En boligafdeling i boli.nu udgør et lille samfund sammensat af beboere med forskellige aldre, køn, social samt kulturel baggrund. Det er vigtigt, at beboerne tager størst mulig hensyn til sine medbeboere.

Beboerne har selv indflydelse på de regler, der skal være i afdelingen og kan selv øve indflydelse – direkte ved at fremsætte forslag til beboermødet eller ved at sende forslag til afdelingsbestyrelsen.

De regler – som beboerne i fællesskab beslutter, skal være gældende – har til formål at gøre boligafdelingen til et godt sted at bo. Det skal være til gavn for børn og voksne, og holde bygningerne, fællesområderne og friarealerne i god stand med få udgifter til vedligeholdelse.

Det er Deres pligt at vejlede Deres besøgende og foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der gennem huslejen kommer til at betale for hævværk, unødige slidtage på bebyggelsen, fællesområderne, beplantningen m.v.

Lejekontrakten danner sammen med vedtægter, ordensreglement, vedligeholdelsesreglement og råderetsfolder grundlaget for aftalen mellem afdelingen og beboerne.

Efter reglerne er beboerne forpligtede til at efterkomme rimelige påtaler til sikring af god ro og orden i afdelingen. Overtrædelse af de aftaler – som beboerne i afdelingerne selv har vedtaget – samt grov tilsidesættelse af god skik og orden, vil i værste fald kunne medføre en opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

Ordensreglementet er ikke noget, man som beboer tænker over i det daglige – sådan skal det heller ikke være. Men kommer det til uoverensstemmelser mellem beboerne i afdelingerne, vil det være reglementet, der danner grundlag for en påtale og i værste fald en opsigelse.

### **Klageprocedure:**

Klager skal rettes til boligorganisationen, og de skal være skriftlige. Boligorganisationen behandler klagerne og sender påkravsskrivelser til rette vedkommende. Klagesager er en sag mellem boligorganisationen og den, der klages over.

## **1. Affald**

Alt affald skal sorteres efter de regler, der er fastlagt af Fredericia Kommune. Af hygiejniske grunde, skal al dagrenovation lægges i plastposer, inden det lægges i containeren. Er der i afdelingen opsat miljøstation, skal den bruges til dagrenovation, og storskrald og alt affald skal sorteres korrekt iht. den opsatte skiltning. Affald må ikke henstilles uden for de opstillede containere. Kasserede møbler og lignende store genstande, skal lejerne selv sikre afleveret på Fredericia Kommunes sorteringsanlæg.

## **2. Altaner**

Altaner skal holdes rene for snavs, sne eller is for at undgå, at tilstopning af afløb forårsager vandskade hos andre beboere.

Altankasser må kun opsættes i faste (galvaniserede) beslag. Potteplanter og lignende må ikke placeres løst på overkant af brystning på grund af nedstyrtningsfare.

Overbygning, lukning, opsætning af markiser, læskærme og lignende, må ikke finde sted uden boligorganisationens godkendelse.

Det er ikke tilladt af hensyn til de andre beboere, at banke tæpper, ryste duge, støvklude eller lignende ud af vinduer og altaner. Ligeledes må luftning af tæpper, dyner, puder m.v. ikke ske ud fra vinduer og altaner.

Opbevaring af effekter på altanen må kun ske således, at dette ikke kan ses udefra. Opbevaring af effekter accepteres under brystningshøjde.

## **3. Antenne, bredbånd og parabler**

boli.nu har sit eget fællesantenneanlæg, som leverer tv-signaler. Endvidere leverer boli.nu via anden leverandør også bredbånd og telefoni. En liste over tv-kanaler, de forskellige båndbredder samt telefoni udleveres sammen med kontrakten på lejligheden. Listerne udleveres ligeledes på boligorganisationens kontor, Danmarksgade 81, 7000 Fredericia. Tilslut kun Deres antenne til fællesantenneanlægget med godkendte kabler og stik. Det er ikke tilladt at foretage indgreb i hverken stik eller anlæg i øvrigt.

Parabler må ikke opsættes på boligorganisationens bygninger eller løst opstillet. Parabler må opsættes på altanen under brystningshøjde.

Der må kun sættes parabler op, hvis De får skriftlig tilladelse fra boligorganisationen. Parabler skal opsættes efter de anvisninger, der gives af boligorganisationen.

## **4. Bad og toilet**

Af hensyn til naboerne henstilles, at der ikke bades mellem 24.00 og 06.00 om morgenen.

For at undgå tilstopning af afløbsrør må bleer, hygiejnebind, vat, avispapir og lignende aldrig kastes i toiletkummen.

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

Det er ikke tilladt at stille barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber og lignende i trappe- og kældergange. Disse genstande skal stilles i de rum og på de pladser, der er indrettet hertil. Det er ikke tilladt at bære cykler, knallerter og lignende ned af ejendommenes hovedtrapper (opgangstrapper).

Gangbesværedes rolatorstativer anbringes efter aftale med ejendomsfunktionærerne.

## **6. Cykling og knallertkørsel**

Cykling og knallertkørsel er ikke tilladt på bebyggelsens gangstier og fortove.

Henstilling af disse transportmidler henvises til udvendige stativer og cykelrum i kældre.

## **7. Dørskilte**

Dørskilte/navneskilte må kun opsættes i den udførelse, som er godkendt af boligorganisationen. Reklameskilte, malerier m.v. må ikke opsættes udenfor boligen.

## **8. Eftersyn af lejligheden**

Såfremt boligorganisationens bestyrelse skønner det påkrævet, kan organisationens driftsledere foretage eftersyn i lejligheden.

I tilfælde af manglende vedligeholdelse er boligorganisationens bestyrelse berettiget til at træffe beslutning om, i hvilket omfang og indenfor hvilken frist, udbedringen skal finde sted, og om fornødent lade arbejdet udføre for beboerens regning.

Boligorganisationens og dennes befuldmægtigede forretningsfører, driftsledere og funktionærer **skal** gives adgang til lejligheden i tilfælde af ovennævnte, ligesom de til reparationsarbejdet nødvendige håndværkere **skal** tilstedes adgang til lejligheden.

## **9. Erhverv**

Der må ikke drives erhverv fra boligorganisationens ejendomme uden boligorganisationens tilladelse og kun i særlige udlagte erhvervslejemål.

## **10. Fodring af dyr**

Brød og madrester må ikke sættes ud på altaner og fællesarealer til fodring af dyr, da de tiltrækker mus og rotter.

## **11. Forsikring**

Boligorganisationen har kun tegnet glasforsikring for erhvervslejemål.

Boligorganisationen har ikke tegnet sanitetsforsikring for beboede lejemål.

Beboernes private ejendele (privat løsøre) er ikke forsikret af boligorganisationens bygningsforsikring.

Det anbefales derfor at beboerne tegner privat indboforsikring på alt ikke nagelfast indbo, da boligorganisationens bygningsforsikring ikke dækker skader på ikke nagelfast indbo ved brand, vandskade, stormskade og lignende.

Det henstilles, at løsøre i kælderrum og pulterrum opstilles på paller eller andet ca. 25 cm over kældergulvet pga. risiko for oversvømmelse i kælderen.

## **12. Forurening**

Er en lejer eller anden beboer i lejligheden, eller lejerens gæster skyld i forurening af gård, legeplads, trapper, gange og lignende fællesarealer, må lejereren foranledige at den nødvendige rengøring omgående bliver foretaget.

## **13. Fyrværkeri**

Fyrværkeri må kun afbrændes iht. gældende lovgivning (fyrværkeriloven)

Fyrværkeri må ikke afbrændes eller antændes i eller fra bygningerne.

#### **14. Grill**

Af hensyn til røg- og lugtgener samt brandfare er det ikke tilladt at grille på altanerne. Elektrisk grill må dog anvendes på altanen under hensynstagen til lugtgener til de omkringliggende lejemål.

#### **15. Grønne anlæg**

Alle vil gerne bo i et pænt kvarter. Boligorganisationen har gjort sit til at skabe en god bebyggelse, og hvis beboerne, og især børnene, dagligt vil gøre deres til at værne om beplantninger og de fælles anlæg, kan man have en pæn bebyggelse.

#### **16. Gæster**

Som lejer i afdelingen, er man ansvarlig for, hvem man tillader adgang til det lejede (lejligheden) samt afdelingens fællesarealer. Man er derfor, som lejer, ansvarlig for, at ens gæster har en ansvarlig og acceptabel optræden indenfor afdelingens områder.

#### **17. Husdyr**

Det er tilladt at holde husdyr (1 stk. indekat) i boligorganisationens afdeling 01, Høgegården. Boligorganisationen skal skriftlig ansøges og tilladelsen skal være modtaget forinden anskaffelse af indekatten.

Det er ikke tilladt at holde krybdyr i afd. 1, Høgegården  
Tilsvarende er det ikke tilladt at holde krybdyr eller eksotiske dyr, som fodres med levende foder.

Det er ikke tilladt at holde rovdyr som husdyr i afd. 1, Høgegården

Det er tilladt at holde fugle i bur eller fisk i akvarium. I begge tilfælde er det ikke nødvendigt at ansøge boligorganisationen om skriftlig tilladelse forinden anskaffelse af fugl eller fisk.  
Det er tilladt at passe og få besøg af hund eller kat.

Det er tilladt at holde 1 stk. hund på op til 40 cm. i skulderhøjden i afdelingen.

Boligorganisationen skal skriftlig ansøges, og tilladelsen skal være modtaget forinden anskaffelse af enten hund.

En hund skal være forsikret (lovpligtig hunde ansvarsforsikring). Gyldig kvittering på hunde ansvarsforsikring skal forevises på forlangende af boligorganisationen/afdelingsbestyrelsen.

Besidderen / ejeren af en hund skal sørge for, at hunden inden den er 8 uger gammel, er mærket og registreret.

Enhver hund fra den er 4 mdr. gammel skal bære halsbånd forsynet med et skilt. Skiltet skal være fremstillet af rustfrit metal eller andet materiale af tilsvarende styrke. Skiltet skal være solidt fastgjort til halsbåndet. Besidderens / ejerens navn, adresse og evt. telefonnummer er angivet på skiltet.

Det er beboerens /ejerens ansvar at sikre, at husdyret (hunden) ikke ved støj, hærværk, bidsk optræden, uønsket indtrængen i andres haver/lejligheder eller på anden vis er til gene eller ulempe for afdelingens øvrige beboere.

Beboeren / ejeren er ansvarlig for, at hunden ikke forurener bebyggelsen, gangarealer, fortove, friarealer og legepladser. Forretter en hund sin nødtørft et af de nævnte steder, påhviler det ejeren straks at fjerne efterladenskaberne.

Indenfor boligafdelingens område, skal hunde altid føres i snor. Da græsarealerne ud mod Luthersvej bruges som legeområde for afdelingens børn, er det ikke tilladt at lufte hund på dette område.

Ved gentagne overtrædelser af ordensreglementet vedrørende husdyrhold eller øvrige punkter i reglementet, kan skriftlige tilladelser til hundehold blive inddraget og dyrene afkrævet bortskaffet.

**Det er forbudt at besidde eller avle følgende hunde:**

*Pitbull terrier, Tosa inu, Amerikansk staffordshire terrier, Fila brasileiro, Dogo argentino, Amerikansk bulldog, Boerboel, Kangal, Centralasiatisk ovtcharka, Kaukasisk ovtcharka, Sydrussisk ovtcharka, Tornjak, Sarplaninac*

Erhvervelse og opdræt af hund skal til enhver tid ske i.h.t. gældende lovgivning på området.

Ændres gældende lovgivning på området ændres nærværende husorden sig tilsvarende.

**Følgende lovgivning er gældende:**

**Lov om dyreværn**

Lovbekendtgørelse nr. 252 af 8. marts 2013, med de ændringer der følger af §3 i lov nr. 1456 af 17. december 2013 samt lov nr. 727 af 25. juni 2014.

**Lov om hunde**

Lovbekendtgørelse nr. 259 af 12.04.2005 med ændringer senest af 25.06.2014.

**Mærkning og registrering af hunde**

Bekendtgørelse nr. 1500 af 20.12.2004 med ændringer senest af 25.06.2010

**Skilte til hunde**

Bekendtgørelse nr. 469 af 11.11.1969

**Ansvarsforsikring af hunde**

Bekendtgørelse til nr. 485 af 25.09.1984

**18. Hærværk**

Det er forbudt at tegne graffiti, ødelægge eller lave hærværk og tilsvining af ejendommens bygninger og udearealer. Der vil blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen, og sagen vil blive anmeldt til politiet.

**19. Håndværkere**

Har man brug for håndværkere, skal man kontakte afdelingens ejendomsfunktionærer for nærmere aftale.

Har beboeren selv bestilt håndværker, kan man ikke forvente at få regningen betalt af boligorganisationen.

## **20. Indeklima**

Luft ud i lejligheden for at undgå fugtskader og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling.

Bad, madlavning, vask m.m. giver store mængder fugtig luft i lejligheder. Luft derfor ud efter bad og madlavning.

Der opstår færrest fugtproblemer hvis alle rum holdes opvarmet ved ca. 20 grader, og der luftes ud 2 – 3 gange dagligt i ca. 10 – 15 min. pr. gang.

Anbring ikke skabe, større møbler eller andet helt op ad ydervæggen. Luften skal kunne cirkulere bagom møblet, ellers kan der forekomme fugt og kondensskader.

Tørring af tøj i lejemålet, skaber store mængder fugt. Tørring af tøj skal ske enten i tørrerum eller på udvendig tørreplads.

## **21. Leg og boldspil**

Leg og ophold på trapper, på altangange, i kældre og i porte er forbudt. Al leg skal foregå på de dertil indrettede legepladser og i evt. fritidslokaler. Det er forbudt at spille bold op ad husmure og på parkeringspladser.

Det er naturligvis ikke tilladt at beskadige ejendommen eller dennes haveanlæg.

## **22. Maskiner (støj)**

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer skal anbringes på en sådan måde, at de støjer mindst muligt.

Elektriske boremaskiner må kun benyttes på hverdage fra kl. 08.00 til kl. 19.00.

Etablering af opvaskemaskiner, vaskemaskiner, tørretumblere m.v. kan kun ske efter tilladelse fra boligorganisationen.

## **23. Musik og lignende (støj)**

Lydstyrken på musikanlæg, fjernsyn, musikinstrumenter, stemmeføring og lignende må ikke være så høj, at den generer naboerne.

I de sene aftentimer skal De vise særligt hensyn ved at dæmpe ned for støjende adfærd, således at andre beboeres ønske om nattero ikke forstyrres.

I særlige tilfælde bør man sikre sig, at naboerne er informeret om musik og støj, evt. i form af en seddel i opgangen, men dermed ikke ment, at der må spilles og støjtes, som man selv lyster. Der skal stadig vises hensyn til naboerne.

Vis hensyn i det daglige og respekter dine naboers ønske om nattero.

I særlige tilfælde skal De sikre Dem, at naboerne er indforstået med støj efter kl. 24.00.

## **24. Nøgler**

Jf. grundloven § 72, der omhandler boligens ukrænkelighed, har boli.nu ingen A-nøgle, der kan give adgang til lejemålene men det er også af hensyn til vores medarbejdere, for at der ikke kan rejses spørgsmål vedrørende deres loyalitet og engagement.

Nedenstående beskriver, hvordan du som lejer skal foreholde dig:

### **Ved reoveringsopgaver:**



Adviseres i god tid. Hvis lejer ikke kan være hjemme, afleveres nøgle til varmemester.

**Ved reparationer:**

Hvis lejer ikke kan være hjemme, afleveres nøgle til varmemester, som returnerer den i lejers postkasse, når arbejdet er færdigt.

**Hvis lejer låser sig ude:**

Lejer kontakter selv låsesmed for eventuel oplåsning af dør til lejemålet, og afholder selv udgift til låsesmed for oplåsning.

**Ved uopsættelige forhold:**

Ved rørsprængninger o.lign. hvis lejer ikke er hjemme, kontakter varmemester låsesmed, som lukker op til lejemålet. Udgiften afholdes af boligorganisationen.

**Ved fraflytningssyn:**

Ved opsigelse påmindes fraflyttende lejer om vigtigheden af at møde op, medbringende alle nøgler. Alternativt kan alle nøgler afleveres på kontoret, Danmarksgade 81. I modsat fald bestilles låsesmed på fraflytters regning til oplåsning.

**Ved indflytningssyn:**

Varmemester får udleveret en nøgle til lejemålet fra administrationen inden omskiftning til lejemålets cylinder.

Når varmemester har skiftet til oprindelig (eller ny) cylinder før indflytning, afleveres nøgle til nyindflytter ved indflytningssyn, hvor ny lejer kvitterer for modtagelse, eller lejer kan henvende sig på varmemesterkontoret i kontortiden, og få udleveret den sidste nøgle, mod kvittering for udlevering af nøgle.

**25. Opbevaring af brandfarlige væsker**

I kældre må der ske oplag af benzin i indtil 5 liter i lukkede og godkendte beholdere. Opbevaring af gas i beholder må ske i indtil 15 liters beholder. Opbevares campinggas i pulterum eller lignende i kælder, skal rummet være mærket iht. brandmyndighedernes bestemmelser.

**26. Opgange**

Der må ikke ske oplag eller opmagasinering af brandbare effekter i opgange af nogen art, idet opgange fungerer som flugtveje i tilfælde af brand. Samtidig må effekter ikke spærre flugtvejen i tilfælde.

Det indskræpes, at tobaksrygning i trappeopgangene ikke er tilladt.

**27. Orden og myndighedernes krav**

Beboerne skal iagttage, hvad der hører til god husorden og efterkomme, hvad der i så henseende påbydes af boligorganisationen eller den befuldmægtigede.

I alle tilfælde af sundheds- og politivedtægts overtrædelse, må beboerne selv stå til ansvar, og holde boligorganisationen skadesløs over for myndighederne.

**28. Parkering og motorkørsel**

Det er forbudt at parkere personbiler og motorcykler i boligområdet udenfor de etablerede parkeringspladser.

Det er ligeledes forbudt at parkere eller henstille lastbiler med over 3500 kg totalvægt og varebiler/firmabiler, anhængere, campingvogne og uindregistrerede motorkøretøjer i boligområdet eller på afdelingens parkeringspladser.

Såfremt uindregistrerede køretøjer henstilles i boligområdet, vil disse blive fjernet uden ansvar for boligorganisationen. Af hensyn til beboernes sikkerhed henstiller vi til beboerne, at der køres med forsigtighed på boligvejene.

### **29. Pulterum og kælderrum**

Pulterum og kælderrum skal, selvom de ikke benyttes, være aflåsede, og eventuelle vinduer skal holdes lukkede.

Rummene må ikke benyttes til opholds- eller soverum.

Leg og ophold i kældrene er forbudt.

### **30. Råderet**

Pr. 1. juli 2005 har lejeren, iht. Lov om almene boliger § 37, ret til at udføre enhver form for forbedring inde i boligen og få økonomisk godtgørelse, når han/hun flytter.

Råderetten er opdelt i forbedringsarbejder, forandringsarbejder og installationsretten.

Ethvert forbedrings- eller forandringsarbejde af det lejede eller arbejder iht. installationsretten skal anmeldes til boligorganisationen.

I øvrigt henvises til særskilt pjece om "Råderetten".

### **31. Skiltning**

Skiltning af enhver art må ikke finde sted uden tilladelse fra boligorganisationen.

### **32. Trapper og trappevask**

Trappevask i boli.nu's afdelinger varetages af rengøringsfirmaer.

Det er ikke tilladt at stille flasker, fodtøj, legeredskaber, barnevogne, cykler mm. på trapper og i trappeopgangen.

På de dage, hvor trappevasken foretages, skal dørmåtter fjernes fra trappeopgangen.

### **33. Vagtordning**

boli.nu har indgået aftale omkring vagtordning med VVS-installatør Andresens VVS og EI-installatør L.H.Olesen vedrørende vagtudkald uden for boligorganisationens normale arbejdstid.

Ordningen fungerer på den måde, at man ringer til nedenstående telefon nr. til den vagtmontør, som kan afhjælpe problemet.

**EL-vagt: 22 24 70 77, VVS-vagt: 20 12 08 14.**

Det gøres opmærksom på, at ordningen kun omfatter uopsættelige arbejder.

Hvert ud kald beløber sig skønsmæssigt mellem kr. 1.000,- og 1.500,-, så det skal i hvert tilfælde **nøje** vurderes, om ud kald kan undgås og afvente vor normale arbejdstider. Ved **ikke uopsættelige** arbejder tilgår regningen den lejer, der rekvirerer ud kaldet.

Alle ud kald bliver rapporteret til afdelingens driftsleder.

### **34. Vask, tøjtørring, tæppebankning m.v.**

Tal med ejendomsfunktionæren om benyttelse af afdelingens vaskeri.

Altaner må kun benyttes til tøjtørring, hvis tøjet ikke kan ses udefra.

### **35. Vinduer og døre**

Døre, der er forsynet med smæklås og /eller dørpumpe, skal være lukkede og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende.

Vinduer i opgange er til kortvarig udluftning og skal herefter holdes lukkede. Vinduer i vaskerier etc. skal lukkes efter brug af rummene.

### **36. Rygning**

Det er ikke tilladt at ryge ved opgangsdøren/kælderdøren eller langs facaden af bygningerne. Rygning henvises til afdelingens rygezoner placeret ved terrasserne.

Overtrædelse af gældende ordensreglement kan medføre skriftlig klage fra boligorganisationen og erstatningspligt. I sidste instans kan overtrædelse medføre opsigelse af lejemålet.

Ovenstående ordensreglement er vedtaget på samtlige ordinære afdelingsmøder i marts og april måned 2007, redigeret i 2009, i 2011, i 2017, 2019 og i 2024 og efterfølgende indstillet til og godkendt af hovedbestyrelsen.