



## **Ordensreglement for afd. 12 - Sønderparken**

## 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. Renholdelse af have- og vejanlæg
31. Råderet
32. Skiltning
33. Trapper og trappevask
34. Vagtordning
35. Vask, tøjtørring, tæppebankning m.v.
36. Vinduer og døre

### Havepligtsregler

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 hærværk, 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.

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**

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.

I afdeling 12 Sønderparken tillades opbevaring af effekter på altanen. Der henstilles dog til afdelingens beboere, grundet den lave brystningshøjde, at være opmærksomme på, at blokkenes facade er afdelingernes ansigt ud ad til.

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

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 tilbudt på lejligheden.

Listerne udleveres ligeledes på boligorganisationens kontor, Danmarksgade 81, 7000 Fredericia. Slut kun Deres antenne til fællesantenneanlægget med godkendte kabler og stik.

Det er ikke tilladt at foretage indgreb i hverken stik eller anlæg i øvrigt.

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

Paraboler må ikke opsættes på boligorganisationens bygninger eller løst opstillet. Paraboler må kun opsættes på det anviste sted, lejer afholder selv udgiften til opsætningen af dennes parabol.

## **4. Bad og toilet**

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 trappeog 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 rollator/gangstativer anbringes efter aftale med ejendomsfunktionærerne.

I blok 11-12-13 er der en mellemgang som kan benyttes til Mini crosser, rollator klap/barnevogne Kontakt Varmemester for info.

## **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 driftsleder 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 direktør, drift leder 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, i haver, terrasser og fællesarealer til fodring af dyr, da de tiltrækker mus og rotter.

## **11. Forsikring**

Boligorganisationen har ikke tegnet glas- og 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 pulterum 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 lejeren 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.

Man rydder op efter sig selv.

## **14. Grill**

Af hensyn til røg- og lugtgener samt brandfare er det ikke tilladt at grille på altanerne med kul.

Elektrisk grill og gasgrill må dog anvendes på altanen under hensynstagen til lugtgener til de omkring liggende lejemål. På terrasserne er det ikke tilladt at benytte bålfade og åbnepejse.

## **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 ikke tilladt at holde husdyr i afd. 12 Sønderparken.

Det er ligeledes ikke tilladt at holde krybdyr i afd. 12 Sønderparken. 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. 12 Sønderparken.

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.

## **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**

I lejlighederne er der installeret et ventilationsanlæg som suger fugtig luft ud fra bad og køkken og blæser filteret frisk opvarmet luft ind i stue og værelser. Den friske luft blæses ind gennem ventilerne, der sidder i væggene. Luften bliver opvarmet til 20 – 21 grader, inden den blæses ind i lejligheden, så det ikke trækker. Luften kan føles kold, hvis du holder hånden op foran ventilen, hvilket skyldes lufthastigheden omkring ventilen, den samme effekt, som når det blæser meget udenfor og føles koldt selvom temperaturen faktisk er høj.

Ventilationsanlægget er indstillet, så der kommer lige så meget frisk luft ind i lejligheden, som der suges ud af lejligheden. Lejligheden bliver, som følge af anlæggets indstillinger, luftet ud hele tiden, lidt som at have et vindue åben. Det koster ikke ekstra i varme, da varmen bliver genbrugt i varmeveksleren, og dette giver samtidig et bedre indeklima. Ventilerne må ikke dækkes til, og der må ikke stilles møbler eller andet foran dem. Dækkes ventilerne til, ødelægges luftbalancen, hvilket vil øge risikoen for dårligt indeklima og skimmelsvampe på grund af fugt, samt give en højere varmeregning, fordi der kan komme mere kold luft ind udefra.

Ventilationsanlægget passer sig selv, og som beboer skal du ikke regulere på noget. Oplever du problemer med ventilationsanlægget skal du henvende dig til boligorganisationens tekniske personale.

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, og i kældre 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)**

Maskiner der kan medføre støjgener for naboer skal anbringes på en

sådan måde, at de støjer mindst muligt.

Elektriske Slagboremaskiner må kun benyttes på hverdage fra kl. 08.00 til kl. 19.00 og lørdag 10.00 til 16.00

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 støjес 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. 23.00.

### **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 renoveringsopgaver:

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 gas 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.

Effekter samt fodtøj af en hver art må ikke forefindes i opgangen.  
Dørmåtter undtaget.  
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 u-indregistrerede motorkøretøjer i boligområdet eller på afdelingens parkeringspladser. Vare- og erhvervsbiler, trailere og campingvogne henvises til parkeringspladsen bag blok 11, ved gavlen af Søndermarksvej 16, samt ved garagerne over for Søndermarksvej 24/26. Ligeledes henvises campingvogne til pladsen bag blok 10 i forlængelse af carportene nr. 1 -5.

Af hensyn til beboernes sikkerhed henstiller vi til beboerne, at der køres med forsigtighed på boligvejene.

Placering ved blå kasser:





### **29. Pulterum og kælderrum**

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

Rummene må ikke benyttes til opholds- eller soverum.

Leg og ophold i kældrene er forbudt.

Rygning, grill og anden brug af åben ild er forbudt i kældrene, vaskerum og øvrige fællesrealer.

### **30. Renholdelse af have- og vejanlæg**

I etagehuse, hvor der i stueetagen findes små haver, skal lejereren ren- og vedligeholde disse. Løvfældende træer og stedsegrønne planter må kun udplantes efter nærmere anvisning fra boligorganisationen.

Overholder lejereren ikke sin ren- og vedligeholdelsespligt, vil lejereren modtage en skriftlig påmindelse,

og hvis lejereren stadig ikke efter påmindelsen overholder sine forpligtigelser, vil boligorganisationen lade foretage ren- og vedligeholdelse for lejerens regning.

I øvrigt henvises til individuelle afdelingers "havepligtsregler", der supplerer gældende ordensreglement

samt lejekontraktens bestemmelser om ren- og vedligeholdelse af have- og vejanlæg.

### **31. Råderet**

Pr. 1. juli 2005 har lejereren, 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 forbedring- eller forandringsarbejde af det lejede eller arbejder iht. installationsretten skal anmeldes til boligorganisationen.

I øvrigt henvises til særskilt pjece om "Råderetten".

### **32. Skiltning**

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

### **33. 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.

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

Alle udkald bliver rapporteret til afdelingens inspektør.

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

Vaskeriet må kun bruges af beboere i afd. 12. Vaskeriet skal efterlades i ordentlig stand. vaskebrik

Er personlig og må kun benyttes af lejlighedens beboere til eget forbrug. Misbrug af vaskebrik kan medføre spærring. Tøj i tørrerum skal fjernes senest 24 timer efter vask. Det skal indskræpes, at rygning er forbudt i vaskerum og tørrerum. Altaner må kun benyttes til tøjtørring, hvis tøjet ikke kan ses udefra.

### **36. 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.

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 og redigeret i 2009 og i 2011, 2014, 2017, 2023 og 2024 efterfølgende indstillet til og godkendt af hovedbestyrelsen.**

# Havepligtsregler for afd.12 sønderparken

## 1. Hække:

Hække skal klippes 1 gange årligt.

Lejer klipper selv på indvendig side.

Varmemester klipper på udvendig side.

Hække højde: Lejer bestemmer selv højden på hækken, dog max. 180 cm høj.

## 2. Vedligeholdelse af haverne:

Det er beboernes forpligtelse altid at pleje og vedligeholde haverne og sikre at disse fremstår vedligeholdte.

Haverne skal altid være ryddet for ukrudtsbeplantning af enhver art, og beplantning i bede må ikke være til gene for naboerne.

Ingen beplantning må være så høj, at det er til gene for lejlighederne på 1. sal.

Der må ikke foretages terrænreguleringer, som er til gene for de omkringliggende haver og som truer hækbeplantning eller anden beplantnings levedygtighed.

## 3. Græsplæne:

Vælger lejeren at have græsplæne i haven, skal den slås så ofte der er behov herfor, ca. én gang ugentlig i vækstsæsonen.

Hæk klipper og græsslåmaskine kan lånes af varmemester.

## 4. Opsætning af skure m.m.:

Det er tilladt at opstille skur på max. dybde: 80 cm., bredde 190 cm, højde til max underkant af læhegnets dækbræt.

Sider og låger udføres i samme træ som hegn(varmebehandlet fyr), tag i sort tagpap. Skal udføres i samme design som billede.



## 5. Havelåger.

Støbejern/smedejerns låger i sort tilladt.

Havelågeskal være i samme stil og farver som plankeværket, og i samme højde som hækken, lejer anskaffer og opsætter selv havelågen.

#### **6. Havebassiner.**

Det er tilladt at opsætte mindre have bassiner, lejeren skal dog sikre den mod uvedkommen brug.

#### **7. Markiser**

Det er tilladt at opsætte markiser i stuelejlighederne. Markiserne skal være i grå nuancer og i kvalitet som mærke Luna Garant eller acrimo.

**Vedtaget på ordinært afdelingsmøde 4. september 2014 og redigeret i 2016, 2019, 2022.**