



EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN  
**FORTBO**



**Ejerlejlighedsforeningen**

**Fortbo**

**Ordensreglement**

## **1. Formål og gyldighed**

- 1.1 Dette ordensreglement har til formål at sikre bevarelse af Ejerforeningen "Fortbo" s arealer og bygninger som et attraktivt, vel vedligeholdt og beboervenligt område, samt at sikre efterlevelse af regler omfattet af dette reglement.
- 1.2 Ordensreglementet gælder for de til enhver tid værende beboere i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo (herefter benævnt "Foreningen").
- 1.3 Beboerne er forpligtede til at respektere det til enhver tid gældende ordensreglement, således som det foreligger vedtaget på beboermøde afholdt d. 21. oktober 2014.
- 1.4 Under beboernes pligter henhører også en forpligtelse til at sikre, at ordensreglementets bestemmelser overholdes af medlemmer af medlemmets husstand, gæster, logerende, lejere og i øvrigt af alle andre personer end medlemmets selv, der befinder sig på Foreningens område.
- 1.5 Ethvert pålæg af ordensmæssig karakter fra bestyrelsen, ejendomskontoret eller stedfortræder skal ufravigeligt efterkommes.

## **2. Benyttelse og vedligeholdelse**

- 2.1 Beboerne må ikke benytte deres ejendomme og de til disse hørende bestanddele, mv. (herefter i fællesskab benævnt "ejendom(me)(ne)") til oplagsplads eller lignende, ligesom der på ejendommene ikke må henstilles kassable eller havarerede effekter. Ejendommene må endvidere ikke frembyde et ubehageligt skue eller være til gene for andre beboere eller deres ejendomme.
- 2.2 Det er ikke tilladt at henstille effekter på ejendommens fællesarealer, når placeringen har karakter af opbevaring eller lignende. Det påhviler beboerne at renholde deres ejendomme eller lejede lokaler m.v.
- 2.3 Leg og boldspil henvises til de indrettede legepladser og må ikke finde sted på trapper, i kældergange, opgange, elevatortårne eller på steder, hvor det er til gene for andre. Boldspil op ad mure, døre o.l. er ikke tilladt.
- 2.4 Anvendelse af grill på altaner og terrasser er ikke tilladt.
- 2.5 Blomsterkasser anbragt på altanerne må kun placeres indenfor rækværker eller murværk og skal være fastspændt. Det er ikke tilladt at opsætte parabol eller antenner noget sted på ejendommen uden Rødovre Kommunes- og ejerforeningens tilladelse. Hvis der gives tilladelse til opsætning af parabol er det ejerlejlighedsforeningen der bestemmer placeringen og fastsætter et passende depositum.

- 2.6 Beboerne skal udvise forsigtighed, når dem ubekendte personer beder om adgang gennem hoveddørene. Foreningen sender ingen håndværker eller lign. uden forudgående aftaler med beboeren. Avis og postbud har selv adgang til opgange.
- 2.7 Snerydning og renholdelse på altaner og terrasser påhviler beboeren. På 3. sal skal beboerne sørge for effektiv vedligeholdelse af samtlige tagrender og dræn (incl. tagrender over vinduer). Tagrender over vinduer vedligeholdes dog af Fortbo, såfremt der gives adgang til lejlighedernes altaner.
- 2.8 Det er forbudt at tørre tøj på svalegangene, som jo er flugtveje, - På altanerne, og terrasserne er det tilladt at tørre tøj.  
Kortvarig luftning af sengetøj på altanerne er tilladt, men det er forbudt at ryste tæpper, duge m.m. ud over altankanten.
- 2.9 Der må kun kastes toiletpapir i WC-kummen.
- 2.10 Der må ikke kastes affald eller blomster m.v. ud fra lejlighederne hverken i bedene eller på græsset.

### **3. Cykler, knallerter og barnevogne**

- 3.1 Cykler, knallerter og barnevogne må ikke henstilles i nedgange til kældre og elevatortårne, på svalegange og i opgange, men henvises til de eksisterende cykelstativer og de dertil indrettede kælderrum. Det er ligeledes ikke tilladt, at henstille cykler eller lignende på fortovet foran opgangene eller op ad husmure. Effekter må ikke fastlåses til bygninger eller lignende. Ulovligt hensatte effekter fjernes uden varsel.
- 3.2 Barnevogne kan undtagelsesvis henstilles under trappen i opgangene og i elevatortårnene såfremt disse henstilles uden gener for andre.

### **4. Færdsel og parkering på fællesarealer**

- 4.1 Af hensyn til udrykningskøretøjer er det forbudt at parkere uden for de afmærkede parkeringsbåse.  
De afmærkede parkeringspladser er forbeholdt beboerne og deres private gæsters indregistrerede biler. Øvrige køretøjer henvises til de offentlige P-pladser. Hver husstand kan maksimalt anvende 2 af de afmærkede parkeringspladser
- 4.2. Parkering er ikke tilladt langs bygningerne ved græsrabatten overfor parkeringspladserne, ud for opgange og elevatortårne. Parkering mellem bygningerne er kun tilladt for personbiler.
- 4.3 Løbehjul, cykel- og knallertkørsel er forbudt på fortovene og svalegangene.

Motorcykler må alene henstilles på de dertil indrettede parkeringspladser ved nr. 301 og 323A

## **5. Støj m.v.**

- 5.1 Brug af radio, båndoptager, pladespiller, TV o.l. samt enhver form for støjende adfærd må kun finde sted såfremt dette ikke er til gene for de omkringboende, og må i øvrigt ikke forekomme for åbne vinduer.
- 5.2 Uanset arten af støjekilden skal beboerne sikre, at der ikke forekommer støjniveauer, der må anses for at være til gene for andre beboere. Dette gælder også for installation og anvendelse af vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler.
- 5.3 Der må ikke forekomme støj perioden mellem kl. 23.00 og kl. 07.00.
- 5.4 Støjende håndværk, herunder boring med maskine må kun forekomme i følgende tidsrum:
- |                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Hverdage:           | fra kl. 07.30 til kl. 19.30 |
| Lørdage:            | - - 10.00 - - 17.00         |
| Søn- og helligdage: | - - 12.00 - - 16.00         |
- 5.5 Badning bør af støjhensyn foregå mellem kl. 6.00 og kl. 23.00.

## **6. Døre, vinduer og trappeopgange**

- 6.1 Dørene til opgange, kælderrum og elevatorårne skal være låst hele døgnet. Alle døre der er forsynet med dørlukker, skal være lukkede, og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten eller lignende. Pulterum og kælderrum skal være aflåsedede, også selv om de ikke benyttes.
- 6.2 Fodtøj og andre effekter må ikke efterlades på trapper og svalegange og vil blive fjernet uden varsel.

## **7. Affald**

- 7.1 Affald skal håndteres i henhold til det enhver tid gældende affaldsregulativ udstedt af Rødovre Kommune, samt de eventuelle bestemmelser der pålægges af varmemesteren, eller som følger af forholdenes natur. Overholdes affaldsregulativet og eventuelle bestemmelser ikke, vil beboeren blive opkrævet et beløb, svarende til den tid, som ejendomskontoret har brugt på at sortere affaldet.

Bioposer skal afhentes på ejendomskontoret i kontortiden. Bioposerne er gratis. Der udleveres max. 2 ruller pr. beboer ad gangen. Udleverede bioposer registreres.

Bioposerne leveres ikke på adressen af ejendomskontoret.

## **8. Husdyr**

- 8.1 Husdyr er tilladt, men godkendelse skal først gives af ejendomskontoret.

Husdyr må ikke ved lugt, støj, forurening eller på anden måde være til gene for de øvrige beboere. Hunde og katte skal altid føres i snor på området. Eventuelle efterladenskaber skal straks fjernes.

- 8.2 Det er ikke tilladt at holde følgende muskelhunde / hunderacer og blandinger af disse:

Pit Bull Terrie og Tosa (disse hunde er forbudt ved lov)

Amstaff, Bullmastiff, Dogo Argentina, Dogo Canarian, Dogue de Bourdeaux og Americano Bull Terrie eller blandinger hvori disse racer indgår.

- 8.3 Forekommer der gentagne, berettigede klager over et husdyr, kan den givne tilladelse tilbagekaldes, og husdyret kan kræves fjernet med en måneds varsel.

- 8.4 Husdyr skal registreres som anført i ejendommens "reglement for husdyrhold".,, som udgør en integreret del af dette ordensreglement. For hunde skal vaccinationsattest, samt forsikringsattest og policenummer oplyses til ejendomskontoret.

- 8.5 Husdyr må kun forefindes i opgange og udendørs fællesarealer ledsaget af ejeren eller dennes stedfortræder.

- 8.6 Hunde og katte skal være forsynet med navne- og adresseskilt.

- 8.7 Ovenstående regler gælder også besøgende husdyr, der vil være underlagt ejerens/lejerens ansvar. Krav om registrering anført i 8.4 gælder ikke for besøgende husdyr.

- 8.8 Det er ikke tilladt at medbringe hunde, katte og andre husdyr på legepladsen.

## **9. Vaskekælder**

- 9.1 Vaskeriet må kun benyttes af Ejerlejlighedsforeningen Fortbo beboere. Ansvar for den udleverede magnetbrik påhviler den enkelte beboer.

- 9.2 Vaskekælderen forefindes i blok B, indgang i gavlen.

- 9.3 Vaskekælderen må kun benyttes i tidsrummet:

Kl. 07.30 – kl. 20.30

Sidste vask er kl. 19:30

Tørretumbler kan anvendes til kl. 21:00

Ophold i vaskekælderen i tiden 21.00 – 07.15 er ikke tilladt. Døren til vaskekælderen låses automatisk.

De maskiner der hører under vasketursordningen må kun benyttes af den der har sikret sig vasketur. Såfremt vasketuren ikke er påbegyndt senest 15 minutter efter vasketurens start, kan andre beboere anvende vasketuren indtil næste vasketurs start.

- 9.4 Vaskerummet skal efter endt benyttelse efterlades rydeligt og rengjort. Eventuelle skader eller manglende oprydning skal straks meddeles ejendomskontoret.
- 9.5 Ingen husdyr må opholde sig i vaskeriet.
- 9.6 Bortkommer eller bliver et magnetbrik ødelagt, kan et nyt fås hos ejendomsbestyreren efter gældende regler.

## 10. Værksted

- 10.1 Værkstedet kan benyttes af samtlige beboere. Alle der benytter værkstedet skal efterlade dette ryddet og rengjort. Tekniske installationer må ikke røres.

Værkstedet må benyttes i tidsrummet fra kl. 07.30 til kl. 19.30

Støjende arbejde dog kun:

Hverdage:	kl. 10.00 – kl. 19.30
Lørdage:	kl. 10.00 – kl. 17.00
Søn- og helligdage:	kl. 12.00 – kl. 16.00

## 11. Varmemester og ejendomskontor

- 11.1 Ejendomskontoret findes i kælderen ved vaskeriet. Indgang i blok B i gavlen.
- 11.2 Ejendomsfunktionæren træffes således:

### **Kontortid:**

Mandag til fredag i tiden 08:00 - 08:30 og 12:00 - 12:30

### **Telefontid:**

Mandag til fredag i tiden 07:00 - 15:00

### **Nødtelefon:**

Hvis strømmen svigter, et vandrør sprænger eller anden nødsituation opstår uden for normal telefontid kan viceværten kontaktes.

Der kan ved ferie og af andre årsager være dage, hvor kontoret er lukket. De anførte tider kan ændres ved opslag.

- 11.3 Kontoret kan endvidere benyttes til modtagelse og aflevering af meddelelser til Ejerforeningens bestyrelse. Postkasse er opsat ved ejendomskontoret.
- 11.4 Ejendomskontoret kontaktoplysninger er:

Telefonnummer : 36 70 69 89  
E-mail : [varmemester@fortbo.dk](mailto:varmemester@fortbo.dk)

## **12. Sanktioner**

- 12.1 Ved overtrædelse af bestemmelser i nærværende ordensreglement, kan Foreningen henstille eller pålægge den pågældende beboer til inden for en efter forholdet afpasset fastsat frist, der som udgangspunkt ikke vil være længere end 2 uger, at ophøre med den ulovlige/uberettigede adfærd/tilstand.
- 12.2 Ved overtrædelse af pkt. 2.2. skal fristen for ophør af adfærden/tilstanden fastsættes af bestyrelsen individuelt.
- 12.3 Såfremt beboere ikke efterkommer Foreningens henvendelse, er Foreningen berettiget til at forfølge Foreningens interesser på en efter forholdet afpasset valgt fremgangsmåde. Herunder er Foreningen berettiget til at pålægge beboeren til Foreningen at betale de gebyrer, der til enhver tid af generalforsamlingen måtte være fastsat for overtrædelserne. Gebyret fastsættes i forbindelse med godkendelse af nærværende ordensreglement generelt til kr. 100,- ved gentagne overtrædelser, for overtrædelse af stk. 2.5 dog kr. 500,00 pr. påbegyndt måned indtil det ulovlige forhold ophører.
- 12.4 Såfremt en beboer på trods af Foreningens pålæg eller henstillinger eller opkrævning af gebyrer opretholder den ulovlige/uberettigede adfærd/tilstand, er Foreningen for beboerens regning og uden forudgående retsskridt berettiget til at iværksætte ethvert nødvendigt skridt med henblik på at få bragt forholdet i orden. Efter Rettens godkendelse kan krav om fraflytning komme til anvendelse.
- 12.5 Meddelelser vedr. manglende overholdelse af påbud eller meddelelser, der indeholder eventuelle sanktioner skal til beboerne være skriftlige og fremsendelse skal ske pr. anbefalet brev til beboerens privatadresse.

## **13 Godkendelse**

- 13.1 Nærværende ordensreglement afløser alle tidligere ordensregler.
- 13.2 Nærværende ordensreglement er vedtaget på beboermøde afholdt d. 21. oktober 2014 på Tinderhøj Skole.

Bestyrelsen.