



Husordenen for EF Fortbo, Rødovrevej 301 – 323A, 2610 Rødovre

Husordenen er et supplement til foreningens vedtægter og gælder alle ejere, lejere og gæster.

Hovedformålet med husordenen er at sikre et godt naboskab, at vi passer på hinanden og at vi passer på vores fælles ejendom. Fortbo skal være et rart og trygt sted for alle. Det skal være attraktivt at bo her. I Fortbo er vi enige om først og fremmest at løse evt. problemer gennem dialog.

Husordenen opstiller en række fælles regler for ejere og lejere og bliver godkendt på generalforsamlingen. I Husordenen kan man orientere sig om praktisk information og hvilke regler der gælder i Fortbo. Husordenens emner står i alfabetisk orden.

Affald:

Affald skal sorteres korrekt i forhold til kommunen anvisninger, skiltning og skal anbringes i de korrekte beholdere til madaffald, restaffald og genanvendeligt affald. Det er vigtigt at være opmærksom på kommunens sorteringsregler, da fejlsorteringer kan påføre Fortbo ekstra omkostninger. Jo bedre sortering og jo mindre restaffald, jo mindre bliver de samlede omkostninger.

Af hygiejniske grunde skal mad- og restaffald være indpakket i tæt tillukkede affaldsposer, før det afleveres i beholderen. Grønne poser til madaffald kan bestilles hjemmesiden eller afhentes på Ejendomskontoret i åbningstiden.

Storskrald, haveaffald, batterier og farligt affald, herunder kemikalier og malingsrester skal afleveres i affaldsgården. Her kan man også aflevere keramik og større stykker glas.

Kasserede møbler mv. skal anbringes i den store container.

Der *må ikke* afleveres byggeaffald fx fliser, sanitet eller lignende i affaldsgården eller i affaldsbeholderne. Sådant affald skal afleveres på kommunens genbrugsstation. Hvis der er behov for det, kan man leje foreningens trailer ved henvendelse til ejendomskontoret.

Aflåsning:

Alle yderdøre, fælleslokaler og kældre, herunder også eget kælderrum, skal holdes aflåst for at undgå hærværk, tyveri m.v. Hvis yderdøren holdes åben i forbindelse med flytning, levering af større partier mv. skal den lukkes så snart man er færdig.

Låger ind til P-plads ved Dorte Marie hjemmet og til affaldsgården skal holdes aflåst.

Beboerne skal medvirke til at sikre, at uvedkommende ikke får adgang til ejendommen.

Altaner og terrasser:

Altanen eller tagterrassen skal vedligeholdes af ejeren, det vil bl.a. sige at afløb til regnvand holdes rene, gulv på altaner males og på tagterrasserne på 3. sal, skal tagrenden langs altanen terrassen renses regelmæssigt. På tagterrasserne skal man desuden jævnligt fjerne jord og mos mellem og under fliserne, så regnvandet kan løbe af under fliserne.

På tagterrasserne skal man desuden om vinteren fjerne sne ved dørene for at undgå indtrængning af smeltevand.

Det er *ikke tilladt* at opsætte paraboler eller antenner på altaner eller tagterrasser.

Der *må ikke* opstilles store parasoller på tagterrasserne, da vindstød kan dem til at blæse ned med risiko for skader på personer eller ejendom.

Der må kun opsættes altankasser indenfor murværk eller rækværk og de skal være forsvarligt fastgjort.

Der må anvendes gas- eller elgrill på altaner og tagterrasser så længe man tager hensyn til sine naboer. Grillen skal være anbragt på sikker afstand af brandbare overflader. Det er *forbudt* at anvende kulgrill eller anden åben ild pga. brandfare.

Det er *ikke tilladt* at sætte tørrestativer, tørresnore, reoler, køleskabe og lign. på altan/terrace så det kan ses over murværk eller rækværk. Der *må ikke* opbevares affald, flyttekasser eller oplagres indbo på altan/terrace.

Altanen *må ikke* anvendes til permanent husdyrhold.

Det er *ikke tilladt* at affyre fyrværkeri fra altaner og tagterrasser.

Brandsikkerhed:

Af hensyn til brandsikkerheden og sikring af frie flugtveje, *må man ikke* henstille barne- og klapvogne, fodtøj, legetøj o.l. på trapper, reposer, svalegange, i indgangspartier og i kældergange.

Barne- og klapvogne mv.

Barne- og klapvogne skal som hovedregel anbringes i de kælderrum, der er indrettet hertil. Hvis de kan henstilles under trappen i opgangen uden at være til gene for forbigående, er dette også tilladt. Bestyrelsen kan dog bede om at få fjernet henstillede ting, hvis de giver anledning til problemer. Der må ikke henstilles lejerredskaber og cykler i opgangen.

Cykler og knallerter

Cykler anbringes i cykelskure, cykelkældre eller i de udendørs stativer. Cyklerne skal være anbragt i cykelstativ og *må ikke* placeres, så de er til gene eller spærrer for andre. Cykler

der er anbragt så de er til gene for andre, vil blive flyttet.

Cykelskurene er udelukkende til cykler. Ladcykler henvises til det særlige skur til ladcykler og knallerter kan placeres i skuret ud mod Rødovrevej mellem blok A og B.

Cykler der ikke længere benyttes skal fjernes fra cykelstativer, cykelkældre eller -skure. Der foretages en gang årligt en varslet oprydning, hvor ubenyttede cykler eller cykler uden ejer fjernes.

Emhætter

Det er *ikke tilladt* at tilkoble en emhætte til ventilationskanalen i køkkenet, da den er tilsluttet ejendommens ventilationssystem. Dette gælder ikke lejlighederne på 3. sal, der har egen aftrækskanal.

Fodring af fugle og andre dyr:

Det er *ikke tilladt* at fodre fugle og andre vilde dyr ved at kaste brødkrummer eller smide andet foder/madrester på jorden eller ud af vindue/altan, da det tiltrækker rotter og andre skadedyr.

Forsikring:

Fortbo har en ejendomsforsikring til dækning af skader på ejendommens bygningsdele.

Alle skader på bygningens bestanddele som følge af storm, skybrud, indtrængende vand eller på lejlighedens forsyningsledning (vand, afløb, varme og strøm) og lign., samt skader som følge af reovering, ombygning mv. skal straks meldes til ejendomskontoret. Det vil efterfølgende blive udrett, hvorvidt det er ejers indboforsikring eller foreningens bygningsforsikring der skal dække skaderne.

Beboerne bør selv tegne en indboforsikring, da skader på indbo i forbindelse med f.eks. rør- eller radiatorsprængning, pludselig indtrængende væsker eller lignende, ikke nødvendigvis er omfattet af ejendomsforsikringen.

Skader forvoldt på ejendommens fællesarealer som følge af eks. håndværkere, flytning, mv. skal meldes til Ejendomskontoret, og det påhviler altid den pågældende ejer at sikre dækning af omkostninger til udbedring af skaderne.

Handicapparkeringsplads.

Har du en bil, der er tilkendt støtte efter serviceloven, jf. bekendtgørelse om støtte til køb af bil efter servicelovens §13 kan du ansøge om oprettelse af én handicapparkeringsplads.

Du skal være opmærksom på, at der alene kan tildeles jf. ovenstående, hvilket betyder, at forevisning af det blå handicapparkeringskort ikke er tilstrækkeligt. Ansøgning med dokumentation skal sendes til bestyrelsen@fortbo.nu.

Det er en forudsætning, at etablering, herunder indkøb af og nedgravning af skilt, og eventuel senere retablering sker uden udgift for Fortbo.

Husdyr:

Det er tilladt at holde hund, hvis den eller de ikke er til gene for andre beboere ved lugt, støjende eller truende adfærd. Der må kun holdes hunderacer der er tilladt i Danmark. Hunde skal være forsikrede og skal bære hundetegn, så hundens ejer kan identificeres.

Hunde skal altid føres i snor på Fortbo's arealer og efterladenskaber skal fjernes straks. Da vores aflåste have skal være tryk for børn og andre der benytter haven, og for at undgå efterladenskaber, er der *ikke adgang* for hunde eller andre husdyr i haven eller på legepladsen.

Klager over problemer med husdyr skal rettes til bestyrelsen, hvis de ikke kan løses mindeligt mellem naboer. Hvis klagerne er berettigede, kan bestyrelsen henstille ejeren af husdyret om at løse problemet. Hvis en ejer af et husdyr gentagne gange ikke retter sig efter henstillinger eller advarsler, er bestyrelsen berettiget til at forlange husdyret fjernet fra Fortbo's område.

Det er tilladt at holde indendørs kat. Indendørs katte må ikke være løse på Fortbo's udendørs arealer.

Kælderrum:

Ejere af lejligheder i stuen, 1. og 2. sal har ret til et kælderrum. Ejere af lejligheder på 3. sal, kan leje et kælderrum hvis der er ledige rum.

I kælderrum må der ikke opbevares ting, som ved fugt, lugt eller på anden måde kan være til gene. Kælderrum skal holdes aflåst

Brandbare væsker må kun opbevares i kælderrum, i de af myndighederne godkendte emballager og mængder.

Ladestandere til elbiler:

Fortbo har ladestandere til elbiler ved elevatorstårnet ud for Rødovrevej 323A.

Parkeringspladserne ved ladestanderne er forbeholdt el-biler, der er under opladning. Når el-bilen er opladet, skal den flyttes til en almindelig parkeringsplads. Det gælder dog ikke i tidsrummet 22 – 07.

Ladestanderne kan kun benyttes af Fortbo's beboer. For at man kan benytte ladestanderen kræves det, at man er tilmeldt et abonnement. Tilmelding kan ske på Fortbo.nu, hvor man også kan finde en vejledning.

Leg og boldspil:

Boldspil og leg henvises til haven.

Det er ikke tilladt at lege med farligt legetøj fx luftgevær, på Fortbo's arealer.

Det er ikke tilladt at spille bold på parkeringsarealer og op ad faste bygningsdele (facader, garager, skure m.m.).

Parkering

Parkeringspladserne er forbeholdt Fortbo's beboere og deres gæster.

Parkering må kun finde sted på de indrettede parkeringspladser. På de asfalterede områder, må der kun parkeres i de afmærkede P-båse. Af hensyn til renovationsbiler, udrykningskøretøjer og lign, må der ikke parkeres langs græsarealerne mellem blokkene.

Parkering og kørsel på sti- og græsarealer er forbudt.

Parkeringspladserne mellem blokkene, samt på asfalteringen bag ved blok B og C er forbeholdt personbiler. Varebiler henvises til grusparkeringen.

Højeste tilladte totalvægt for parkerede køretøjer på Fortbos område er 3500 kg. Lastbiler, store varebiler, busser og lignende må uanset vægt ikke parkeres på Fortbo's område, men henvises til de specielt indrettede kommunale P-pladser.

Campingvogne, anhængere, bådtrailere og lignende samt ikke indregistrerede motorkøretøjer må ikke parkeres på Fortbos arealer. Dog må man parkere en campingvogn på grusparkeringen mhp. på klargøring, pakning mv. i maksimalt en uge.

Rengøring:

Trappegange og elevatortårne rengøres jævnligt.

Hvis der efter flytning, håndværkere, renovering af lejlighed eller lign. er støv eller beskidt i trappegange eller elevator, er den ansvarlige ejer forpligtet til at rydde op og gøre grundigt rent for egen regning.

Ro:

Vis hensyn til dine naboer. Undgå at højlydt tale/råb på altaner og terrasser, luk vinduer og døre ved høj indendørs musik. Det er ikke tilladt at spille musik på altaner og terrasser. I de sene aften- og nattetimer efter kl. 22:00, skal der vises særligt hensyn ved at dæmpe lyden, så der er nattero.

Hvis man skal holde fest eller anden sammenkomst, så skal man orientere naboer og sikre sig, at de er indforståede.

Boremaskiner og andet støjende værktøj må kun benyttes i tidsrummet fra kl. 07.30 til kl. 19.30 på hverdage. Lørdag, søndag og helligdage kun i tidsrummet fra kl. 09.00 til kl. 16.00.

Ved private arrangementer eller fester i haven, skal der være ro efter kl. 23 på hverdage og kl. 24 fredage og lørdage. Fortbo har mange naboer, så vis hensyn.

Støjende adfærd og alle former for leg på trapper og i kældre er ikke tilladt.

Rygning:

Der må ikke ryges på indendørs fællesarealer, hverken på trappearealer, i fællesvaskeri, kældergange eller kælderrum. Cigarettekodder skal smides i de ophængte udendørs

askebægre.

Skiltning:

Navneskilte må kun opsættes ved Ejendomskontorets foranstaltning

Der må ikke opsættes private skilte eller reklamer.

Toilet:

Der må kun kastes toiletpapir i WC-kummen. Hvis afløbet tilstoppes fordi der er kastet andet i toilettet, vil en evt. oprensning skulle betales af ejer.

Udendørs arealer og have:

Leg og boldspil henvises til haven.

Når man benytter de udendørs arealer, herunder borde, stole og bænke, skal man rydde op efter sig, samt fjerne evt. affald. Bænke og borde skal stilles tilbage, hvis man har flyttet dem.

Hvis man benytter engangsgrill, skal man hælde kullene i den opstillede metalspand når man er færdig. Man *må ikke* anbringe en engangsgrill direkte på bordplader, bænke eller græsset, da den kan lave brændemærker.

Lågen til haven skal holdes aflåst

Udlejning:

Hvis en ejer udlejer sin lejlighed i længere perioder, er ejer forpligtet til senest ved lejemålets begyndelse at informere bestyrelsen (bestyrelsen@fortbo.nu) ved fremsendelse af kopi af lejekontrakt. Udlejer skal også orientere bestyrelsen om evt. ændringer i egne kontaktoplysninger. Hvis en ejer undlader at informere bestyrelsen, vil man blive pålagt et administrationsgebyr på 500 kr.

Udlejer skal sikre sig, at lejer har en indboforsikring.

Det er muligt at korttidsudleje sin lejlighed fx ferie og fritidsformål fx Airbnb, jf. vedtægtens § 30 stk. 3, så længe at de enkelte perioder er mindre end 31 dage.

Udlejer skal ved både længere lejemål og korttidsudlejning informere lejer om foreningens vedtægter, husorden, affaldssortering mv. Bestyrelsen kan kræve et lejemål ophævet ved gentagne brud på husorden, gentagne berettigede klager fra naboer eller grov pligtforsømmelse.

Vaskeri:

Der er vaskeri i kælderen i blok B med indgang i gavlen ud mod Rødovrevej.

Vaskeriet er åbnet alle ugens dage kl. 7.30 til 20.30. Sidste vask skal være startet senest kl. 19.30, da strømmen slukkes automatisk kl. 21 og herefter vil maskinerne ikke kunne åbnes.

Der er 4 vaskemaskiner, hvoraf to kan reserveres og to der frit kan afbenyttes efter først til mølle-princippet. Hvis en reserveret vaskemaskine ikke benyttes senest 15 min. efter vasketurens start, kan den frit benyttes af andre. Derudover er der tørretumblere og en strygerulle.

For at få adgang til vaskeriet og den tilhørende reservation skal man tilmeldes på Fortbo.nu, på ejendomskontoret i åbningstiden eller på mail til Ejendomskontoret@fortbo.nu, hvorefter man vil få udleveret en adgangsbrik, et bruger ID og en adgangskode. Adgangsbrikken skal afleveres til ny ejer ved fraflytning.

Vaskeriet skal efter endt benyttelse efterlades ryddeligt og evt. affald skal fjernes. Problemer med maskinerne, skader eller fejl skal meldes til Ejendomskontoret hurtigst muligt.

Ændringer og vedligeholdelse

Ved større ombygninger eller ændringer af lejligheden, skal man henvende sig til Ejendomskontoret før man starter, da ombygninger både kan påvirke bærende konstruktioner og forsyningsledninger (vand, varme og afløb) til andre lejligheder. Vedligeholdelse, ændringer eller reparation af el-, vand-, varme- eller afløbsinstallationer må ifølge vedtægten kun foretages af autoriserede håndværkere (§ 27, stk. 2).

Ejerne har ansvar for vinduer og hoveddøren ind til lejligheden. Hvis disse udskiftes, skal de have samme udseende, mål og farve som de eksisterende døre og vinduer. Vinduerne skal være i træ eller aluminium. Indvendige farver er valgfri. Udvendigt skal vinduerne have de farver der er angivet nedenfor.

I de etværelses lejligheder, hvor der stadig er to store og et smalt vindue, skal de ved udskiftning erstattes med 3 lige store vinduer

Farver på vinduer og døre:

Lejligheder i stuen, 1. og 2. sal:

Vinduerne skal flugte facaden og skal være vendbare. Der skal være udluftning i vinduerne.

Udvendige farver:

- Karme og rammer sal skal have være dybsorte i RAL 9005. Er de i aluminium skal det være i glans 30.
- Hoveddøre i opgangene skal være i RAL 9010

Lejligheder på 3 sal:

Ovenlysvinduer og vinduer under ovenlysvinduerne skal være Velux i samme størrelse, som de eksisterende. Det er tilladt at have udvendig persienne.

Udvendige farver:

- Veluxvinduer skal være grå (Velux standardfarve)
- Karme og rammer i vinduer og døre i partiet ud mod tagterrassen, skal være hvid i RAL 9010

- Hoveddøre på svalegangen skal være grønblå i RAL 5001 og karmen skal være hvid i RAL 9010

Manglende overholdelse af husorden og vedtægter:

Hvis man føler sig generet af sin nabo pga. af støj eller andet, bør man selv forsøge at løse gennem dialog med naboen.

Hvis ikke problemet viser sig ikke at kunne løses gennem dialog, kan klager over manglende overholdelse af husorden og vedtægter rettes til bestyrelsen på bestyrelsen@fortbo.nu

Ved gentagne og berettigede klager over manglende overholdelse af husordenen og vedtægterne samt ved grov pligtforsømmelse, kan bestyrelsen i første omgang give en advarsel og i værste fald tage de nødvendige skridt for at bringe forholdene i orden i henhold vedtægternes §22 (bod) og §23 (eksklusion).

Godkendt på E/F Fortbos generalforsamling den 18. april 2024