

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 21, “Langenæs I”**

ORDENSREGLEMENT

AF 15. APRIL 2005

(Ændret efter afholdt afdelingsmøde den 28. april 2023.

Ændringsdato 9. juni 2023)

(Administrativt revideret , maj 2026)

Lovgrundlag

- Lov om leje af almene boliger nr. 928 af 04.09.2019

Indledning

Dette reglement indeholder generelle bestemmelser om ordensregler i alle afdelinger i AAB. AABs bestyrelse er bemyndiget til at ændre de generelle bestemmelser. De særlige bestemmelser for din boligafdeling findes til sidst i reglementet. Ordensreglementet erstatter tidligere vedtagne bestemmelser og ordensreglementer.

Udlejers pligter

I henhold til Lov om leje af almene boliger § 80, skal AAB sikre, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 90, stk. 1, nr. 1-10 og 13, nævnte tilfælde.

Afdelingens servicecenter kan indberette overtrædelser af ordensreglementet.

Lejers pligter

Lejeren skal overholde ordensreglerne for den pågældende afdeling, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede. Dette er ligeledes gældende for personer, lejeren har givet adgang til det lejede.

Lejeren kan i henhold til § 81 pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen.

Sanktioner ved overtrædelse af reglementet

Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. Lov om leje af almene boliger § 81, kan lejeren pålægges en af følgende retsfølger:

- 1) Lejeforholdet kan gøres betinget således at der, hvis lejeren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves.
- 2) Lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 81, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves.

Sager om pålæggelse af retsfølger indbringes for Beboerklagenævnet efter reglerne i Lov om leje af almene boliger kapitel 17.

Klagevejledning

Ønsker du at klage over en eller flere beboere i din afdeling, skal du sende en skriftlig klage til AAB på mailen klagesag@aabnet.dk.

I sager om støj anbefaler boligforeningen generelt, at der er flere beboere, der underskriver klagen, for at sikre at der ikke er tale om nabostridigheder.

Ordensreglementet gælder som tillæg til lejekontrakten, og det anbefales, at du gennemlæser reglementet.

Reglementet er udformet som en opslagsliste, idet de omhandlede emner er anført i alfabetisk rækkefølge. Det er derfor let at finde frem til netop det, man i en given situation ønsker at få kendskab til.

Du bedes være opmærksom på, at afdelingen på et afdelingsmøde kan have vedtaget ændringer eller tilføjelser til dette ordensreglement. Afdelingens opdaterede ordensreglement findes på afdelingens hjemmeside på www.aabnet.dk.

Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald, der kastes i affaldsskakt eller spande, være pakket ind i lukkede affaldsposer. Glas, skarpe ting, aviser, papkasser og større affald skal afleveres på de anviste steder. Større ting som møbler eller andet, der skal fjernes, kan man få kørt væk af renholdningsselskabet. I etageejendomme træffes aftale med Servicecentret om placering og afhentning af sådanne effekter.

Altaner

Altaner skal holdes rene for at undgå tilstopning af afløb med vandskade til følge. Altaner må vaskes, men ikke spules. Det er tilladt at anbringe altankasser på den indvendige side af altanen. Markiser og solsejl må kun opsættes efter afdelingsbestyrelsens anvisning. Det er ikke tilladt at opsætte foderbræt og lignende uden for vinduer og altaner. Opstilling og henstilling af genstande samt tøjtørring på altaner skal foretages på en sådan måde, at synet heraf ikke virker generende for naboer og genboer. Tæpperystning fra altaner er ikke tilladt. Brandaltaner må ikke benyttes til ophold og opbevaring af genstande. Maling af altaner er kun tilladt, hvor disse er inddækket med skydevinduer. I afdelinger med kollektiv el-måling er det ikke tilladt at opsætte varmeelementer på altanerne.

Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Husk at éngangsbleer, vat, køkkenrulle og lignende aldrig må kastes i toiletkummen.

Utætheder i installationerne skal omgående meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

Af hensyn til natteroen må der ikke bades mellem kl. 23.00 og 06.00. I afdelinger, der har fælles baderum, må disse ikke benyttes i tiden fra kl. 21.00 til 06.00.

Til rengøring af badekar, håndvask og toilet må kun anvendes skånsomme og aldrig slibende eller ætsende rengøringsmidler.

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.

Sådanne ting må ikke henstilles i kældergange, trappegange og på andre steder, hvor den almindelige færdsel inden for afdelingens område foregår, men henvises til de pladser og rum, der er indrettet hertil. Genstande, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes.

Boldspil og leg

Børns leg eller ophold i trappeopgange, elevatorer, kælderrum og kælder gange er ikke tilladt. Leg med bue og pil, luftbøsser og lignende må ikke finde sted på afdelingens område.

Boldspil må kun finde sted på de anviste pladser.

Af hensyn til øvrige beboere må forældre nøje overvåge, at støj fra børns leg, både i lejligheden og udendørs, ikke bliver for voldsom. Dette gælder især om aftenen.

Boremaskiner m.v.

Brugen af boremaskine og lignende værktøj må kun ske på hverdage mellem kl. 08.00 og 19.00 og lørdage mellem kl. 10.00 og kl. 16.00. På søn- og helligdage må boremaskine og lignende ikke benyttes.

Døre

Døre, der er forsynet med dørpumpe, skal være lukkede, og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende. Alle aflåselige døre skal låses efter brugen. Branddøre må aldrig blokeres. Pulterumsdøre skal altid være låst.

El- og rørinstallationer

Beboerne må ikke foretage ændringer eller indgreb i lejlighedens installationer, og eventuelle fejl skal omgående meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

Der må ikke etableres el-varme i lejligheder med kollektiv måling.

Elevator

Sidder nogen fast i elevatoren skal man trykke (5 sekunder) på hjælp-knappen som sidder i elevatoren. Så etableres der personlig kontakt til elevatorfirmaet, som vil foretage det fornødne for at hjælpe.

Erhvervsmæssig virksomhed

Uden boligforeningens skriftlige tilladelse er det ikke tilladt at drive erhvervsmæssig virksomhed fra boligen samt fra andre lejede lokaler.

Fodring af fugle og dyr

Af hensyn til bl.a. rottefaren er opsætning af foderbræt og fodring af f.eks. vildkatte ikke tilladt.

Forsikringer

Samtlige afdelinger er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse. Afdelingerne tegner normalt ikke sanitets- og glasforsikring, idet afdelingen dækker udgiften til håndvask, toiletkumme og vinduesglas, hvis uheldet er ude for dig eller dine børn.

Men hvis uheldet sker uden for lejligheden, er ansvaret dit, men under normale forhold vil en sådan skade blive dækket af din familieansvarsforsikring.

Vandskade på indbo som følge af fx. rør- eller radiatorsprængning er ikke dækket af afdelingens forsikring, men dækkes almindeligvis af en familieforsikring.

Vægbelægninger, gulvbelægninger og skabe m.v. i kældre er ikke dækket af boligforeningens forsikring. Opstår der en skade, bør det straks meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen og dit forsikringselskab.

Fremleje

Beboeren har ret til at fremleje det lejede efter reglerne herom i lejeloven. Beboeren har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse, når

det samlede antal personer, der herefter kommer til at bo i lejligheden, ikke overstiger antallet af beboelsesrum. Beboeren har også ret til at fremleje hele lejligheden, dog kun i indtil 2 år og kun under forudsætning af, at beboerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Ved hel eller delvis fremleje er det beboerens pligt at meddele boligforeningen, til hvem fremleje finder sted og vilkårene herfor.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

Garager

Garager udlejes til parkering af indregistrerede biler. Garagerne må ikke anvendes til andre formål.

Snerydning påhviler lejereren af garagen.

Hobbyrum

I afdelinger, hvor der stilles hobbyrum til rådighed, er rummene under brugernes beskyttelse, og man er forpligtet til at overholde det ophængte reglement eller de af afdelingsbestyrelsen/fritidsklubben vedtagne regler.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hund, kat, krybdyr og slanger i afdeling 21.

Forbudet mod at holde husdyr omfatter også, at dyr ikke må tages i pleje, ikke må komme på besøg eller overnatte i afdelingen.

Kælder- og pulterrum

Kælder- og pulterrum må ikke indrettes til beboelse, og overnatning i rummene må ikke finde sted. Kælder- og pulterrum skal altid holdes aflåsede, også selv om rummene ikke benyttes. Ligeledes skal vinduer være lukkede.

Fryser og lignende må ikke opstilles i rummene.

Køleskabe, komfurer og andre installationer i lejligheden

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør beboeren sætte sig ind i brugsanvisninger for disse. I tvivlstilfælde vil Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen være behjælpelig. Normal drift og vedligeholdelse af de af afdelingen installerede hvidevarer m.v. afholdes af afdelingen, men beboeren betaler for skader, som måtte skyldes forkert brug og misligholdelse. Alle uregelmæssigheder skal straks meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

Lys på trappe og i kælder

Lyskontakter må ikke blokeres. Fejl og uregelmæssigheder meldes til Servicecentret.

Maskiner

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et støjdæmpende underlag. Se under Boremaskiner.

Musik

Benyttelse af radio, video, fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboer.

I de sene aftentimer bør der vises særligt hensyn til naboer ved at skrue ned, så beboere, der ønsker nattero, ikke forstyrres. I særlige tilfælde ved fester og lignende bør det sikres, at naboerne er indforstået med "støj".

Navneskilte

Hvor navneskilte er opsat må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført. Ekstra bogstaver kan fås hos Servicecentret.

Nøgler

Boligforeningen har gennem sit abonnement med Falck en nøgleserviceordning. Ordningen er nærmere beskrevet i udleverede Falck-folder.

Opslagstavler

Opslagstavlerne må kun anvendes til afdelingens og fritidsklubbernes meddelelser.

Parkeringsregler

- 1 fast køretøj pr. lejemål
- 1440 timers gæsteparkering pr. år
- Hjemmehjælp/Privatplejen i firmabiler må parkere 24/7 uden registrering
- Akutbiler/Falck mm. i firmabiler må parkere 24/7 uden registrering
- CVR/firmabiler må parkere alle hverdage i tidsrummet 6:30-17:00 uden registrering
- Der må kun parkeres i de afmærkede parkeringsbåse
- Campingvogne og trailere må kun parkere i forbindelse med klargøring og i max 48 timer
- Kun køretøjer under 3500 kg er tilladte i afdelingen
- Busser, trailere, last-og campingvogne samt uregistrerede køretøjer må IKKE henstilles på afdelingens parkeringspladser
- Det er tilladt flyttebiler at holde ved kantstenen ved aktiv til eller fra flytning af lejemålet

Pejs, biopejs og lign.

Det er ikke tilladt at opsætte og anvende fritstående pejse, biopejse og lignende installationer af hensyn til brandfare.

Pulterrum

Se under Kælder- og pulterrum.

Skadedyr

Hvis der observeres skadedyr (fx. rotter, kakerlakker og lignende), bedes dette omgående meddelt Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

Skiltning

Opsætning af skilte og reklamer må kun ske efter skriftlig tilladelse fra boligforeningen.

Trappeopgang

Der må ikke henstilles nogen form for genstande eller affald i trappeopgangene. Det er tilladt at placere en dørmåtte foran døren, ud for hvert lejemål.

Udluftning

For at undgå emdannelse og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, skal der sørges for effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Det sker bedst ved at åbne for gennemtræk i nogle få minutter flere gange om dagen. Når der luftes ud, bør der lukkes for varmen samtidig. Udluftningsventiler i køkken og toilet må ikke tilstoppes.

Vandsenge

Af hensyn til bygningskonstruktioner må vandsenge kun opstilles efter indhentning af tilladelse i boligforeningen.

I alle tilfælde hæfter beboeren for skader m.v., der er opstået som følge af vandsenge.

Vaskerier og vaskemaskiner i lejlighederne

Ved benyttelse af afdelingens vaskerier skal de opsatte brugsanvisninger følges nøje. Vaskerierne er beregnet for beboerne og ikke til vask for familie og venner.

I tilfælde af fejl ved maskinerne, bedes dette meddelt Servicecentret.

Bliver vasketøj ødelagt i de af afdelingen opstillede maskiner, vil der kun kunne forventes erstatning, hvis afdelingen har forsømt at reparere maskinen. Hvis f.eks. termostaten svigter og tøjet bliver ødelagt, betragtes dette som hændeligt uheld, og der ydes ikke erstatning.

Har du vaskemaskine installeret i lejligheden, skal du overholde tidsrummet for vasketider, der er vedtaget for afdelingens vaskeri – dvs. at du må vaske mellem kl. 7.00-21.00.

Ændringer

Boligforeningens bestyrelse er bemyndiget til at foretage de ændringer i vedligeholdelses-, moderniserings- og ordensreglerne som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet.

Reglement for benyttelse af afdelingens vaskerier og tørrerum

1. Uanset om der vaskes storvask eller klatvask skal maskinerne afleveres i ren-

gjort stand.

2. Bordet tørres af og gulvet vaskes, og har man benyttet rullestuen skal gulvet vaskes!!
3. Ved maskinfejl hænges skiltet på maskinen.
Driftsfejlen transmitteres automatisk til Servicecentret.
4. Husk at tømme lommer m.m. for søm, skruer og skarpe genstande, så maskinerne ikke beskadiges.
5. Nøgler til såvel vaskerierne som tørrerummene skal bringes på plads i nøgleskabet straks efter brug.
6. **En forud reserveret tid på reservationspanelet, annulleres automatisk, hvis ikke den pågældende vask er påbegyndt efter senest 1 1/2 time fra start.**
7. **Der vil ikke kunne startes en vask, hvis den vil gribe ind i den næste reservationstid, ligeledes vil ingen vask kunne startes op efter kl. 20.30, og tørretumbler vil stoppe tørring og drift kl. 21.30.**

Det er afdelingsbestyrelsens håb, at alle beboerne der benytter vaskerierne, også vil være med til at værne om disse, og husk at alt hvad der er til fælles rådighed i afdelingen, sættes under beboernes beskyttelse og ansvar!!

Vasketider:

Vaskeri A	kl. 07.00 - 10.00	Vaskeri B	kl. 07.00 - 11.00
-	10.00 - 13.00	-	11.00 - 15.00
-	13.00 - 17.00	-	15.00 - 18.00
-	17.00 - 21.00	-	18.00 - 21.00.

Tørrerum:

Til første tur i vaskeri **A** kan tørrerum A1 benyttes fra kl. 08.00 til kl. 08.00 næste dag.

Til første tur i vaskeri **B** kan tørrerum B1 benyttes fra kl. 08.00 til kl. 08.00 næste dag.

Til sidste tur i vaskeri **A** kan tørrerum A2 benyttes fra kl. 18.00 på vaskedagen til kl. 18.00 næste dag.

Til sidste tur i vaskeri **B** kan tørrerum B2 benyttes fra kl. 19.00 på vaskedagen til kl. 19.00 næste dag.

Tørrerummet, også nævnt Babytørrerummet, er forbeholdt de mellemliggende 4 vasketure.

Dette tørrerum betjenes med lejerens kældernøgle, og er et fællestørrerum.

Man skal således tage hensyn til, at også næste bruger kan have behov for tørreplads.

Tøj hænger i alle tørrerum på eget ansvar!!

Der er i alle tørrerum tale om en maksimum tørretid på 24 timer!!

HUSK!!

Overholdes tørretiderne ikke vil tøjet blive nedtaget af Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen, og vil da kunne afhentes ved henvendelse til Servicecentret i dennes åbningstid!!!

Reglement for spiselokalet i afd. 21, "Langenæs I"

1. Lokalet er kun til personlig brug for afd. 21's beboere.
2. Lokalet kan lejes til familiefester, f.eks. bryllup, sølv- og guldbryllup, barnedåb, konfirmation, jubilæum, runde fødselsdage samt andre særlige lejligheder efter afdelingsbestyrelsens skøn.
3. For leje af lokalerne, heri medregnet service, lys, varme og el-forbrug, betales et beløb* for første dag, regnet fra kl. 09.00 på dagen til kl. 09.00 følgende dag.

Herudover betales et beløb* pr. efterfølgende dage.

*beløbet oplyses ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen

Ordensregler

1. Lejeren af lokalerne er ansvarlig for, at festen forløber på en sådan måde, at det ikke er til gene for de omboende, dette gælder også afdelingens område, når deltagerne forlader lokalerne.
2. Festen skal være afsluttet kl. 23.00.
3. Dans i lokalet må ikke finde sted.
4. Lejeren er erstatningspligtig for alt af ejerens, som forefindes i lokalet.

5. Lejeren er erstatningspligtig for beskadiget service og lamper.
6. Rengøring af køkken og spiselokalet foretages af lejeren.
7. Gæsterne skal henvises til at parkere på Langenæs Allé.
8. Lejeren må selv overbevise sig om, at toilettet er i en sådan stand, at gæsterne kan benytte det.
9. Parkering på brandvejen ved garagerne er ikke tilladt.
10. Lejeren har ansvaret for overholdelse af ovennævnte reglement.
Afdelingsbestyrelsen og afdelingens ansatte har ansvaret for tilsyn og påtale af uorden.

Bestemmelser for leje af garage

1. Den månedlige leje erlægges forud og indbetales over huslejen.
2. Ved restance af lejen for garagen bliver lejen overdraget retslig inkasso ved foreningens advokat.
3. Afdelingen stiller garagen til rådighed i god og forsvarlig stand med lås.
Det påhviler lejeren at renholde garagen, ligeledes må lejeren gøre rent efter sig ved vask af vognen på vaskepladsen.
Snerydning påhviler lejeren af garagen.
Lejeren er pligtig til at erstatte al skade, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på garagen.

Almindelig vedligeholdelse påhviler dog afdelingen.

3. Lejeren må kun anvende garagen til indregistrerede biler (under 3.500 kg.).
Fremleje kan ikke tillades.
Lejemålet ophører, hvis man ikke mere holder bil.
5. I tilfælde af misligholdelse af de af lejeren påhvilede pligter, kan afdelingsbestyrelsen straks hæve lejemålet uden varsel.
I øvrigt kan lejemålet af hver af parterne opsiges med en måneds varsel til den 1. i en måned, dog således at ved opsigelse af lejligheden, opsiges garagen fra samme dato.

6. Ved fraflytning skal garagen afleveres i god og rengjort stand.

7. Opskrivning på vente- og byttelisten sker hos afdelingsbestyrelsen i kontortiden, 1. mandag i hver måned mellem kl. 18.00 – 18.30. Dog ikke juli og august.

8. Forudsætning for at kunne komme på eller at stå på venteliste er følgende:
 - At registreringsattest kan forevises.
 - At man er lejer i afdeling 21.
 - At der kun kan søges om én garage pr. lejemål.
 - At man slettes af listerne ved fraflytning fra afdelingen.
 - At man slettes af listerne hvis man afhænder sin bil.

Reglement for brug af afdelingens hobbyrum og vaskeplads

1. Afdelingens beboere har adgang til afdelingens hobbyrum.
2. Afdelingens beboere har adgang til at benytte afdelingens vaskeplads.
3. Brugere af hobbyrummene og vaskeplads skal rengøre og rydde op efter sig.
4. Der skal spares så meget som muligt på både lys, varme og vand.
4. Nøgle til hobbyrum kan fås ved henvendelse til Servicecentret.
Til vaskeplads anvendes beboers kældernøgle.
6. Afdelingsbestyrelsen har påtaleret ved overtrædelse af reglerne for hobbyrum og vaskeplads.