

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 74, "Nørregade/Nørreport"**

ORDENSREGLEMENT

AF 30. AUGUST 2000

(Revideret administrativt, august 2025)

Lovgrundlag

- Lov om leje af almene boliger nr. 987 af 21.10.2009

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. 7-9 og 12, 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 § 82, 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. § 82, 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 støjsager anbefaler boligforeningen generelt, at der er flere beboere, der underskriver klagen, for at sikre at der ikke er tale om nabostridigheder.

Afdelingsmødet har vedtaget ordensreglementet med udgangspunkt i et ønske om, at vi kan bo godt og trygt i afdeling 74 på Nørreport.

Når man vælger at bo i en almennyttig bolig, vælger man udover sin egen bolig også et fællesskab.

Beboerne er derfor mere eller mindre afhængige af hinanden og vi er fælles om at bruge afdelingens faciliteter, så det er naturligt, at vi er fælles om at opstille nogle regler for, hvordan vi omgår hinanden.

Vi kan ikke være enige om alt, men det bør ikke være en hindring for en god og hensynsfuld omgangstone.

Ordensreglementet gælder som tillæg til lejekontrakten. Emnerne i reglementet er anført i alfabetisk rækkefølge.

Affald

Affald skal sorteres og placeres i de nedgravede affaldskuber, der er placeret foran Nørreport 21. Se også punktet Storskrald.

Affald må ikke stå hverken i opgange eller uden for fordøren. Det generer dine naboer og tiltrækker skadedyr.

Er du i tvivl om, hvor de forskellige typer affald hører til, kan du søge på <https://kredslob.dk/sorteringsguiden>.

Større ting, som møbler eller andet, der skal fjernes, kan placeres på pladsen for storskrald.

Altaner

Altaner skal holdes ryddelige og må ikke anvendes som oplagringsplads eller pulterrum. Altaner må vaskes, men ikke spules.

Altankasser skal opsættes forsvarligt. Det er ikke tilladt at opsætte foderbræt og lign. uden for vinduer, altaner og terrasser.

Tørresnore eller tørrestativer på altaner må ikke anbringes højere end altanrækværket.

Det er tilladt at tørre sit tøj på et tørrestativ der hænger udvendigt på altanen, dog skal tøjet være centrifugeret, så det ikke drypper ned til underboen. Vasketøj der hænger udvendigt på altan, må ikke hænge længere ned end altanens højde.

Det er tilladt at opsætte markiser på stueplan over terrassedøren, hvis der ikke er en altan over monteringsstedet. Det er også muligt at montere en markise over terrassedøren til øverste altan ved bygningerne med 2-etager (inderbebyggelsen). Markiser må ikke monteres under altaner eller hvor der er stålgitre. Markisen skal nedtages ved fraflytning.

Der skal sendes en ansøgning til AAB, og ved godkendelse skal den monteres af en fagmand.

Opsætning af stof på altanens frontgitre i sort, gråt og hvidt er tilladt.

Opsættes en parasol skal den have en størrelse, der passer til placeringen. Den må ikke gå ind over skellet til naboen. Farven skal være sort, grå eller hvid og skal være uden mønster, og det skal sikres at den er fæstnet, så den ikke flyver væk/gør skade når det blæser.

Det er ikke tilladt at opsætte pavilloner eller andet på fire ben. Det samme gælder små vækst- eller drivhuse.

Tæpperystning fra altaner er ikke tilladt. Maling af altaner er ikke tilladt.

Antenner

Tilslutning af radio og TV til fællesantenneanlæg må kun ske med originale antenne-stik og -kabler. Der må ikke opsættes parabolantenne eller radioamatørantenne uden speciel, skriftlig tilladelse fra boligforeningen. Antenner, der er til gene for andre beboere, kan forlanges fjernet.

Bad og toilet

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

Utætheder i installationerne skal omgående meldes til Servicecentret.

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

Afløbet i bad rengøres jævnligt for at undgå tilstopning.

Boldspil, leg, legeredskaber og legepladsen

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

Boldspil skal finde sted under hensyntagen til øvrige beboere.

Forældre må derfor sørge for, at støj fra børns leg i lejlighederne og udendørs ikke bliver for voldsom. Dette gælder især om aftenen. Al udendørs boldspil efter kl. 21:00 er ikke tilladt.

Det er naturligvis forventeligt, at børn og forældre holder legepladsen ren og ryddelig. Legeredskaber og børnecykler skal ikke efterlades på gangarealerne.

Boremaskiner m.v.

Boremaskiner og brug af hammer samt andre stærkt støjende maskiner må benyttes i tidsrummet:

Hverdage: kl. 08:00 – 19:00

Weekend: kl. 10:00 – 18:00

Campingvogne m.v.

Campingvogne, autocampere, Mobile Homes og trailere må klargøres og skal fjernes umiddelbart herefter.

Henstilling af cykler, knallerter og scooter

Disse må ikke henstilles i kældergange, på trappegange og andre steder, hvor den almindelige færdsel inden for afdelingens område foregår.

Cykler må stilles i de indrettede båse med cykelstativer, mens knallerter og scooter skal parkeres på den anviste plads på parkeringsområdet.

Døre

Døre, der er forsynet med dørpumpe, skal være lukkede, og må ikke holdes åbne ved anbringelse af dørstopper, sten, træstykker eller lignende. Alle aflåselige døre

skal låses efter brugen. Branddøre må aldrig blokeres. Pulterumsdøre og hoveddørene til kælderrummene 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.

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

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 andre dyr

Det er på grund af faren for rotter ikke tilladt udendørs at opsætte foderbræt til fugle eller på anden vis fodre andre dyr. Det er heller ikke tilladt at opsætte fuglebad eller andet, der tiltrækker fugle.

Forsikringer

Samtlige afdelinger er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygnings-beskadigelse. 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 uheld 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.

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

Fraflyttesyn

Når du opsiger dit lejemål skal du være opmærksom på, at din vedligeholdelseskonto låses. Det betyder, at du ikke kan få lavet noget i lejligheden igennem din vedligeholdelseskonto.

Det er vigtigt at du løbende sørger for, at lejligheden er vedligeholdt. Ellers risikerer du, at evt. slid og skader bliver udbedret efter fraflytning og trukket fra dit indskud.

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 her for.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

Fællesrum

Brugere af fællesrummet er forpligtet til at overholde det ophængte reglement.

Grill

Det er tilladt at grille på altaner og terrasserne.

Grill på altaner og haver

Der må kun anvendes traditionelle grill - dvs. grill af en begrænset størrelse (husholdningsgrill).

Større grill, som er beregnet til mange mennesker, må således ikke anvendes på altaner eller i haver.

1. Grillen skal placeres på et ikke brændbart underlag og i passende afstand fra brændbart materialer (gælder også vægge).
2. I grill til fast brændsel må der kun anvendes trækul eller briketter.
3. Til optænding skal der anvendes elektrisk grilltænder, papir eller optændingsblokke.

NB. Optændingsvæske må aldrig hældes på en grill, der har været tændt og stadig er varm. Der må ikke anvendes optændingsvæske, benzin, sprit og lignende.

1. Sørg for at have vand til slukning i nærheden.
2. Forlad ikke grillen før den er slukket.

Gas grill

Gas grill skal placeres og anvendes efter producentens anvisninger, og der skal anvendes gasflasker med en tilladelig fyldning på højst 11 kg.

Vis altid hensyn til dine naboer, når du griller i haver, på altaner og legeplad-sens grillområde.

Hjertestarter

Der hænger en hjertestarter på muren til højre for Nørreport 23.

Husdyr

Det er tilladt at have to katte. Kattene må gå ude. Kattene skal være neutraliseret, hvilket vil sige, at hankatten skal kasteres og hunkatten skal steriliseres. Det er tilladt at holde kanin, hamster og fugle.

Det er ikke tilladt at holde hund. Hundepasning kan undtagelsesvis finde sted i en kortere periode og maksimalt én uge. En sådan pasning **skal** aftales med Servicecentret. Du må ikke lufte hund på afdelings område.

Husdyr må ikke ved deres farlighed, lugt eller lyde være til nogen form for gene for andre beboere.

Slanger og krybdyr m.fl., som findes på FN's liste over truede dyrearter, må ikke holdes som husdyr og selvfølgelig heller ikke dyr, der er forbudt efter dansk lovgivning.

Følgende hunderacer er ikke tilladt som besøgshunde i afdelingen. Det er ikke tilladt at have besøg i afdeling 74, af hunderacer, muskelhunde og kamphunde eller blandingshunde med gener af nævnte racer,

Følgende hunderacer er ikke tilladt:

Amerikansk Staffordshire (Amstaff), Bullmastiff, Pitbull terrier, Dogo Argentino, Dogo Cannarian, Dogo Bordeaux, Americano Pitbull terrier og blanding af disse. Samt hunde der står under dansk dyreværn.

En evt. tilladelse til husdyrhold i en af de andre afdelinger kan ikke overføres til afd.74.

Fremsættes der gentagende og berettigede klager over et husdyr, kan boligforeningen med 2 ugers varsel kræve husdyret fjernet.

Hundeluftning på afdelingens gårdareal må ikke foregå.

Kælder- og pulterrum

Kælder- og pulterrum må ikke indrettes til beboelse og overnatning i rummene må ikke finde sted. Kælder- og pulterrum skal altid være aflåst – også selv om rummene ikke benyttes. Vinduer skal være lukkede.

Fryser og lignende må ikke installeres i rummene.

Af hensyn til brandfaren må der ikke opbevares benzin, gasflasker eller brandbare væsker i kælder- og pulterrum.

Kældergangene skal holdes fri for effekter.

Bliver der henstillet noget i kældergangene, kan Servicecentret ved egen foranstaltning og uden noget ansvar fjerne dette.

Det henstillede opbevares i 2 måneder, hvorefter uafhængede effekter bortskaffes.

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 være behjælpelig. Vedligeholdelse af de af afdelingen installerede hvidevarer m.v. afholdes af afdelingen. Alle uregelmæssigheder skal straks meldes til Servicecentret.

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 støjdæpende underlag og må ikke bruges efter kl. 21.30. Boremaskiner og andre støjende redskaber er undtaget.

Musik

Når man spiller musik på sit anlæg, lytter til radio, ser TV eller film og når man spiller på musikinstrumenter, skal det ske under hensyntagen til naboer.

Skal man holde fest i egen bolig, skal opgangens øvrige beboere orienteres og give til kende, om de er indforstået med "støj".

Efter kl. 23.00 skal der skrues ned, så opgangens øvrige beboere kan få nattero.

Navneskilte

Hvor navneskilte er opsat, må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført.

Opvaske- og vaskemaskiner samt tørretumbler

Installation af opvaske- og vaskemaskiner samt tørretumbler i etageejendomme må kun ske efter indhentet tilladelse fra boligforeningen.

Installationen må kun udføres af en autoriseret installatør og beboeren skal derfor kunne fremvise faktura på installationen.

Vaskemaskine og tørretumbler i boligen må benyttes i tidsrummet:

Alle dage: kl. 07.00 – 21.00

Opvaskemaskine i boligen må benyttes i tidsrummet:

Alle dage: kl. 08.00 – 23.00

Har man installeret vaskemaskine og ikke tørretumbler i sin lejlighed, bør man af hensyn til risikoen for fugtskader tørre sit tøj i afdelingens fællesvaskeri.

Parkering

Afdelingen har indgået en aftale med et parkeringsselskab vedrørende beboerparkering. Følgende regler og vilkår er gældende:

- Hvert lejemål kan få udleveret årskort til parkering i afdelingen
- Årskort udleveres ved henvendelse til Kristoffer Birkler, a7402@aabnet.dk eller ved at aflevere en seddel i postkassen ved Nørreport 61. Der skal fremvises registreringsattest på egen bil for udleveret årskort.
- Gæstekort til parkering udleveres af Kristoffer Birkler via mail eller seddel i postkassen.
- Der må maksimalt ligge 3 stk. gæstekort synligt i bilens forrude ad gangen

- Hvert gæstekort er gyldigt til kl. 8.00 næste dag
- Akutbiler som eksempel Falck og hjemmeplejen/privatplejen, der anvender firmabiler, må parkere døgnet rundt uden registrering.
- CVR-registrerede firmabiler skal også have parkeringskort for at må parkere i afdelingen.
- Parkering kun tilladt i de afmærkede parkeringsbåse for alle typer køretøjer.
- Motorcykler, knallerter og scooter skal parkeres på den dertil anviste parkeringsplads.
- Busser, trailere, autocamper/mobile home, last- og campingvogne samt ikke-registrerede køretøjer må ikke henstilles på afdelingens parkeringspladser.
- Al motorkørsel og cykling på gangstierne er forbudt.
- Parkering på brandveje er forbudt.
- I øvrigt henvises til skiltningen på pladsen

Sikringsrum

Der er tre forstærkede sikringsrum i afdeling 74. De er i kælderen under nr. 29, 61 og 65.

Skadedyr

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

Skiltning

Opsætning af skilte og reklamer må ikke finde sted.

Springvand

Umiddelbart efter at afdelingen blev bygget, blev der opført et springvand ved porten til Nørreport-krydset. Det er opført som en kilde med "hvid støj" - for at imødegå trafikstøjen fra porten, der fungerer som en tragt og forstærker af støjen.

Springvandet startes op, når sommertiden starter eller snarest derefter, hvis der stadig er nattefrost, og det stoppes og tømmes for vand, når vintertiden starter.

Springvandet er i gang alle ugens dage fra kl. 8-19.30.

Terrasser i stueetagen

Bøgehække og hegnene, som omkredser stuelejlighedernes terrasser, vedligeholdes af afdelingen.

Græsarealerne er fællesarealer og vedligeholdes ligeledes af afdelingen. Der må ikke opsættes hegn eller stengærde i græsarealet, som støder op til beboernes terrasse og have.

Terrasser skal være ryddelige og må ikke anvendes som oplagringsplads eller pulterrum.

Tørring af tøj på terrasserne skal ske på en sådan måde, at det ikke generer naboer og genboer.

Det er ikke tilladt at opsætte pavilloner eller andet på fire ben. Det samme gælder små vækst- eller drivhuse, men der må gerne opsættes markedsparasol på terrasserne. Farven skal være sort, grå eller hvid og skal være uden mønster, og det skal sikres at den er fæstnet, så den ikke flyver væk/gør skade når det blæser. Beboerne skal sørge for, at deres terrasse og have fremtræder pæn og vedligeholdt.

Trappeopgange

Trappeopgange er fællesareal og der skal derfor være fri passage for beboerne og deres gæster.

Barne- og klapvogne skal stilles i kælderen. Der er to barnevognsrum i afdelingen. Det ene er i kælderen under Nørreport 65, det andet i kælderen under Nørreport 61. Nøgle til barnevognsrummet kan fås ved henvendelse til Servicecenteret.

Tæpper, dyner, tøj, affald og andet brandbart må ikke efterlades i barne- og klapvogne, foran døren til lejligheden eller andre steder i opgangene.

Det er ikke tilladt at ryge i opgangene.

Der må ikke placeres møbler, planteborde, højbede, plantebede eller andet, der står umiddelbart foran eller tæt på døren til lejligheden, da det betragtes som en flugtvej. Der skal være uhindret adgang til redningspersonale og plads til uhindret at kunne bære/køre personer ud fra lejligheden, uden at der først skal gøres plads.

Der må ikke stå cykler i opgangen. Det gælder både voksen- og børnecykler.

Dørene til opgangen **skal** holdes lukket grundet risiko for uvedkommendes adgang, rotter og andet. Der må ikke bruges dørstoppere.

Trappevask

Se vedligeholdelsesreglementet.

Udluftning

For at undgå kondens, fugt 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 badeværelse 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.

Vaskeri

Ved benyttelse af afdelingens fællesvaskeri, skal de opsatte brugsanvisninger og ordensreglement følges nøje. Vaskeriet er beregnet for beboerne og ikke til vask for familie og venner.

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

Vasketider: hverdage kl. 07.00 – 21.00
weekend og
helligdage kl. 09.00 – 21.00

Døren til vaskekælderens lukkes kl. 22.00

Vinduer og døre - afløbshuller

For at undgå vandskade holdes afløbshuller i nederste liste på vinduer og terrassedøre rene for skidt med en klips, eller noget andet tyndt, for at undgå tilstopning. Det sikrer at kondens og evt. regnvand kan løbe ud og ikke ind på karme og gulve.