

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 60, "Frederiksbjerg-Bo"**

ORDENSREGLEMENT

AF 21. APRIL 2006

(Ændringsdato 26-06-2023. Ændret efter afdelingsmøde
afholdt den 12-06-2023)

(Administrativt tilrettet, marts 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 § 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 dette ordensreglement i erkendelse af, at det skaber tryghed og tilfredshed, når vi tager hensyn til hinanden.

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

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.

Beboerne bedes være opmærksom på, at afdelingen på et afdelingsmøde kan have vedtaget ændringer eller tilføjelser til dette ordensreglement. Hvis det er tilfældet, vil disse ændrede regler blive udleveret ved indflytning i afdelingen.

Affald

Afdelingen er tilmeldt kommunens affaldsordning og der henvises dertil for sortering samt bortskaffelse af storskrald. Det er ikke tilladt at henstille affald på for- og bagtrappe.

Altaner

Altaner må vaskes, men ikke spules. Det er tilladt at anbringe altankasser på den indvendige side af altanen. 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 og vinduer er ikke tilladt. Henstilling af affald er ikke tilladt.

Der må ikke grilles på altanen, og der må ikke opstilles ting, der kan være til fare for andre.

Markiser må ikke opsættes.

Solsejl må opsættes i farverne sort og sand.

Solsejl skal flettes mellem tremmerne og fastgøres, så lyden ikke virker generende for naboer og genboer.

Når altanen benyttes, bedes man tage fornødent hensyn til naboer ved fx rygning og sammenkomster og fester. Støj fra ophold på altanen skal ophøre fra kl. 24.00.

Antenner

Hvor der er installeret fællesantenneanlæg for radio og TV, må tilslutning kun ske med originale antennestik og kabler. Der må ikke opsættes radioamatøranterne og parabler 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 éngangsbleer, vat, køkkenrulle og lignende aldrig må kastes i toiletkummen.

Utætheder i installationerne skal omgående meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

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

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber, grill, havemøbler 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.

Knallerter kun indendørs i afdelingen knallertrum og med særlig tilladelse.

Tilladelsen til plads i knallertrum tildes ved lodtrækning i december måned – efter indsendt ansøgning jvf. udsendt brev i december måned.

Genstande, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes.

Boldspil og leg

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

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.

Basketball efter kl. 20.00 finder sted på de nærliggende baner i området – for at udvise hensyn til beboerne.

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.

EI- og rørinstallationer

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

Elevator

Sidder nogen fast i elevatoren udenfor Servicecentrets normale arbejdstid tilkaldes Falck.

Erhvervsmæssig virksomhed

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

Euforiserende midler

Euforiserende midler må ikke forefindes, indtages, udleveres, sælges/købes, fremstilles eller besiddes i afdelingen medmindre disse anvendes i medicinsk øjemed som

led i en lægelig behandling. Reglerne i afdelingen følger naturligvis national lovgivning.

Fodring af fugle og dyr

Af hensyn til bl.a. rottefare er opsætning af foderbræt og fodring af f.eks. fugle og 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.

Vægbeklædninger, 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.

Hobbyrum

Hobbyrum, der stilles til beboernes rådighed, er 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.

Det er tilladt at holde små fugle der ikke larmer – f.eks. undulater og kanariefugle.

Max 2 fugle pr. lejemål.

Det er tilladt at have besøg af hund i lejemålet i op til 3 dage ad gangen. Mens husdyret er på besøg, må der ikke ske luftning på fællesarealer, og hunde skal holdes i snor. Efterladenskaber skal til enhver tid fjernes af dig.

Komfur, emhætte 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.

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 aflåste, også selv om rummene ikke benyttes. Ligeledes skal vinduer være lukkede.

Fryser og lignende må ikke opstilles i rummene.

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. Se under Boremaskiner.

Musik

Benyttelse af radio, video, dvd, fjernsyn, musikanlæg, båndoptager, computerbrug og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboer. Dette gælder også støj fra musik og lign. i baggården.

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.

Ændring af skilte aftales med servicecentret, som udfører ændringen efterfølgende.

Opslagstavler

Opslagstavlerne må anvendes til afdelingens og fritidsklubbernes meddelelser efter aftale med afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsens tavle må kun benyttes af afdelingsbestyrelsen.

Opvaske- og vaskemaskiner

Installation af opvaske- og vaskemaskiner må kun ske efter indhentet tilladelse fra boligforeningen. Eventuel installation må kun udføres af autoriseret installatør.

Parkering, cykling og motorkørsel

Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted på boligområdet udenfor de etablerede parkeringspladser. Busser, trailere, last- og campingvogne samt uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles på afdelingens parkeringspladser.

Al motorkørsel på gangstier/i gårde samt parkering på brandveje er naturligvis forbudt.

Campingvogne og trailere må ikke parkeres i afdelingens gårdområder.

Røgfrie områder

Alle fællesområder som for- og bagtrapper, kældergange, tørrerum, loftrum, elevator samt vaskeri er røgfrie.

Skadedyr

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

Skiltning

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

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

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. ter-

mostaten svigter og tøjet bliver ødelagt, betragtes dette som hændeligt uheld og der ydes ikke erstatning.

Se i øvrigt vaskerireglement.

Ændringer

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

Vedtægter for udlejning af beboerlokale

Lokalerne kan kun lejes af beboere i afdeling 60 og kun til personligt brug, lokalerne udlejes mod et lejebeløb, der opkræves yderligere et depositum.

Henvendelse om leje af beboerlokalet sker som anvist på sedler i opgang samt ved udhængsskabet i Max Müllersgade.

Depositum på 500,00 kr. samt leje for lokalet indbetales til AAB, og der vil blive udleveret en nøgle efter aftale. Eventuelle beløb for erstatning opkræves i forbindelse med afregning af depositum, som udbetales af AAB.

Den beboer der lejer lokalet, er ansvarlig for alle skader, der må blive påført lokalet, og betaling for evt. reparation eller lignende modregnes i det indbetalte depositum. Samt i huslejen hvis erstatningsbeløbet overstiger leje + depositum.

Klubber i afdelingen kan aftale en fast dag til afholdelse af møder for 6 mdr. ad gangen.

Beboer kan aftale en bestemt dato i op til et år ud i fremtiden.

Beboerlokalet er lukket i juli samt dele af december måned.

Ordensreglement for beboerlokalet

Lejeren af lokalet har ansvar for, at der ikke finder unødigt støj sted.

Lejeren er erstatningspligtig for alt, hvad der ødelægges, herunder service, ødelagte effekter samt misligholdelse og hærværk af beboerlokalet.

Der må ikke drives erhverv fra beboerlokalet.

Lokalet må ikke benyttes i tidsrummet fra kl. 22.00 til kl. 08.00 på hverdage og fra kl. 22.00 til kl. 10.00 i weekender.

Beboeren har pligt til at der er ryddet op, samt at lokalet er forladt kl. 22.00.

Hvis beboeren medbringer musikanlæg, har denne pligt til at begrænse støjgenerne, så disse ikke er til stor gene for de oven på liggende lejermål.

Opvask af service samt rengøring af lokaler, køkken (inkl. køleskab, ovn og kaffemaskine) og toilet, herunder gulvvask påhviler lejeren.

Lokalet afleveres i rengjort stand. Manglende oprydning og/eller rengøring vil blive foretaget af autoriseret rengøringsfirma, på lejerens regning.

Beboeren har ansvar for at dennes gæster ikke unødigt bruger gangarealer og elevator (overlæs, leg, hærværk, mm.). Al brug af elevator er på beboerens ansvar samt alle udgifter til reparation af denne, der udføres af et autoriseret firma, vil blive opkrævet hos beboeren.

Alkohol må kun i begrænset omfang nydes i lokalet.

Såfremt at overstående reglement ikke overholdes, vil man drøfte det i bestyrelsen og i værste fald fratages beboeren retten til yderligere brug af lokalet.

Hensigtserklæring

Formålet med lokalet er at give klubber og beboere et sted at afholde møder, børnefødselsdage, konfirmation, alm. fødselsdag mm. Altså forholdsvis stille fester.

REGLEMENT FOR FÆLLESVASKERIER

**Sdr. Ringgade 46 – Max Müllersgade 19 – Gerlachsgade 11 & 12 – Trepkasgade
15**

Vaskeriets åbningstid er alle dage	kl. 07.00 – 21.00
Døren er dog åben for afhentning af tøj til	kl. 22.00
Lyset i vaskeriet slukkes ca.	kl. 22.00

Efter brugen af vaskeriet aftørres maskinerne, og man rydder op efter sig. Efter brug af tørretumbler skal filtret renses.

Der må ikke farves eller bleges tøj i maskinerne.

Efterladt tøj fjernes af Servicecentret mandag og fredag, og bortskaffes efter opbevaring i 3 måneder.

Vask for personer udenfor afdelingen er ikke tilladt.

Benyttelse af vaskeriet sker på eget ansvar. Der gøres især opmærksom på at maskinerne bør være under opsyn under brugen, da skader på tøj ikke vil blive erstattet.

Døren til vaskeriet må ikke blokeres.

Husk at slukke lyset og lukke vinduerne.

Børn må kun opholde sig i vaskeriet ifølge med voksne.

Vaskeriet er røgfrit område.

Eventuelle fejl eller uregelmæssigheder ved maskinerne skal omgående meldes til Servicecentret.

REGLEMENT FOR FÆLLESVASKERIER

Ankersgade 2 og 10

Vaskeriets åbningstid er alle dage	kl. 07.00 – 21.00
Døren er dog åben for afhentning af tøj til	kl. 22.00
Lyset i vaskeriet slukkes ca.	kl. 22.00

Ved reservering af vaskemaskiner, reservere man begge maskiner. Benyttes maskinerne ikke inden for ½ time, er de til fri afbenyttelse for alle.

Vasketiderne inddeles i intervaller på 2½ time, således:

Vask 1	07.00 – 09.30	
Vask 2	09.30 – 12.00	
Vask 3	12.00 – 14.30	
Vask 4	14.30 – 17.00	
Vask 5	17.00 – 19.30	
Vask 6	19.30 – 21.00	DENNE TID KAN IKKE RESERVERES.

Brug af tørretumbler må overlappe vasketid med ½ time.

Efter brugen af vaskeriet aftørres maskinerne, og man rydder op efter sig. Efter brug af tørretumbler skal filtret renses.

Der må ikke farves eller bleges tøj i maskinerne.

Efterladt tøj fjernes af Servicecentret mandag og fredag, og bortskaffes efter opbevaring i 3 måneder.

Vask for personer udenfor afdelingen er ikke tilladt.

Benyttelse af vaskeriet sker på eget ansvar. Der gøres især opmærksom på at maskinerne bør være under opsyn under brugen, da skader på tøj ikke vil blive erstattet.

Døren til vaskeriet må ikke blokeres.

Husk at slukke lyset og lukke vinduerne.

Børn må kun opholde sig i vaskeriet ifølge med voksne.

Vaskeriet er røgfrit område.

Eventuelle fejl eller uregelmæssigheder ved maskinerne skal omgående meldes til Servicecentret.