

Ordensreglement

Afdeling 41, "Veri II" i

Veri parken 8240 Risskov

Velkommen til AAB og afdeling 41, Veri II

En boligafdeling i AAB er en forening med sine medlemmer

(beboere) og sin egen økonomi.

Beboerne i en boligafdeling bliver på mange måder afhængige af

hinanden og er fælles om en række ting.

Vi skal alle være her og for at værne om afdelingen og det gode naboskab, har vi nogle fælles ordensregler. Det bidrager til tryghed og tilfredshed for os alle. Det er også med til at holde bygninger og fælles udearealer i en pæn stand. Noget vi alle kan nyde i hverdagen.

Vi skal også huske på at, det er os beboere via huslejen, der skal betale for istandsættelser og vedligeholdelse af bygningerne og fælles udearealer, også hvis ting bliver ødelagt.

Hvis du føler dig generet af dine medbeboere, kan det som en start være en god ide at henvende sig personligt.



ORDENSREGLEMENT

for Veri Parken Veri II

Afdeling 41

Senest revideret på afdelingsmødet afholdt den xx. xx 2025

| | |
|------------------------------------|--|
| Lovgrundlag | 1.1 Lov om leje af almene boliger <i>nr. 928 af 04.09.2019.</i> |
| Indledning | 1.2 Dette reglement indeholder generelle bestemmelser om ordensregler i alle afdelinger i AAB. AAB's 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 | 1.3 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. <i>§ 90, stk. 1, nr. 1-10 og 13.</i> Afdelingens Servicecenter kan indberette overtrædelser af ordensreglementet. |
| Lejers pligter | 1.4 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, som lejeren har givet adgang til det lejede. Lejeren kan i henhold til § 81 pålægges rets følger efter § 82, når lejeren i <i>de i § 81 nævnte</i> tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. <i>Lejeren kan pålægges rets følger uanset om adfærden udøves af lejeren selv, lejerens husstand, eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.</i> |
| Sanktioner ved Overtrædelse | 1.5 Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. Lov om leje af almene boliger § 82, <i>§ 81</i> kan lejeren pålægges en af følgende rets følger: 1) Lejeforholdet kan gøres betinget, <i>så der</i> , 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, <i>81</i> kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves. |
| Klagevejledning | 1.6 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 . Inden du klager opfordres du til at læse mere om klagesager på hjemmesiden, herunder ofte st |

stillede spørgsmål, hvor du blandt andet vil finde begrundelse for, hvorfor der skal være medunderskrivere på en klage over en anden beboer.

Ordensreglementet gælder som tillæg til lejekontrakten, og det anbefales, at du 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. Du bedes være opmærksomme 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

Ændringer til ordensreglerne

1.7 Ønsker du at noget skal ændres, slettes eller tilføjes i din boligafdelings ordensregler, kan du stille det som forslag til næstkommende afdelingsmøde. Se på www.aabnet.dk hvordan du stiller forslag til afdelingsmødet.

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

2. Afdelingens ordensregler

2.1 Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald sorteres og kastes i de nedgravede molokker/affaldscontainere placeret foran ejendommen. På Kredsløbs hjemmeside www.kredsløb.dk kan du se, hvilket affald du skal aflevere i poser og hvilket affald, som skal afleveres løst. Henstilling af affald foran eller ved siden af molokkerne er ikke tilladt. Placering af de nedgravede molokker fremgår af oversigtskortet over Veri Parken på afdelingens hjemmeside.

Storskrald og større ting som møbler, emballage m.v. stilles på storskraldspladsen. Storskraldspladsen deles med afdeling 40 og er placeret mellem afdeling 40 og afdeling 41 ud for Tjelevej 19.

2.2 Antenner

I afdelingen findes et fælles antenneanlæg leveret af YouSee og Waoo. Tilslutning til antenneanlægget må kun ske med originale antennestik og kabler.

Det er ikke tilladt at opsætte private antenner eller paraboler på ejendommens facader. Paraboler opsat før 23. maj 2025 er undtaget.

2.3 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 Servicecenteret.

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

2.4 Boldspil og leg ude som inde

Børns leg eller ophold i trappeopgange, elevatorer, kælderrum og kældergange 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 de 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.

2.5 Boremaskiner m.v.

Brugen af boremaskine og lignende værktøj må kun ske på hverdage mellem kl. 08.00 og kl. 19.00 og lørdage mellem kl. 10.00 og kl. 16.00.

På søn- og helligdage må boremaskine og lignende ikke benyttes.

Ved indflytning anbefales, at du varsler dine naboer ved opslag i opgangen og naboopgangene.

2.6 Carporte

Carporte udlejes til parkering af indregistrerede motorkøretøjer og må ikke anvendes til andre formål.

Snerydning påhviler lejereren af carporten.

Der føres en ekstern og en intern venteliste. Den eksterne venteliste er for nye lejere, der ønsker en carport og den interne venteliste er for de lejere, der allerede har en carport og ønsker at bytte.

Hvis der er ventelister, kan der kun udlejes en carport pr. beboelseslejemål.

Har du fået tildelt en handicapparkeringsplads, er det ikke muligt at leje en carport uden at opgive handicapparkeringspladsen.

Du skal kontakte boligorganisationen, hvis du ønsker at komme på ventelisterne.

2.7 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. Pulterrumsdøre skal altid være låst.

2.8 El- og rørinstallationer

Beboerne må ikke foretage ændringer eller indgreb i lejlighedens installationer, uden forudgående tilladelse fra Servicecenteret.

Alle ændringer skal udføres af autoriseret installatør. I din egen interesse vil det være en god ide at gemme en kopi af fakturaen som dokumentation for korrekt udført arbejde.

Eventuelle fejl skal omgående meldes til Servicecenteret.

2.9 Elevatorer

Sidder nogen fast i elevatoren aktiveres nødknappen, som sidder i elevatoren.

Det er ikke tilladt at blokere elevatordøre – heller ikke ved ind- og fraflytning.

2.10 Erhverv

Hvis man ønsker at drive erhvervsmæssig virksomhed fra boligen samt fra andre lejede lokaler i afdelingen, skal man rette henvendelse til boligorganisationen og høre nærmere om mulighederne herfor.

2.11 Fodring af fugle og dyr

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

2.12 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 egen familieansvarsforsikring.

Vandskade på indbo som følge af f.eks. brand, rør- eller radiatorsprængning er ikke dækket af afdelingens forsikring, men dækkes almindeligvis af din egen familieforsikring.

I din egen interesse anbefaler vi, at du tjekker dine forsikringer, så du er fuldt dækket i de tilfælde, hvor ejendommens forsikring ikke dækker. Spørgsmål til ejendommens forsikring rettes til boligorganisationen. Opstår der en skade, bør det straks meldes til Servicecenteret / din egen forsikring.

2.13 Fremleje

Der er forskellige muligheder for at fremleje sin bolig. Læs mere herom på www.aabnet.dk eller henvend dig til boligorganisationen.

Bemærk at fremleje skal godkendes af AAB, og udlejning via Airbnb er ikke tilladt i AAB's afdelinger.

2.14 Fællesrum

I fællesrum er man forpligtet til at overholde det ophængte reglement eller de af afdelingsbestyrelsen vedtagne regler.

2.15 Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hund, kat, krybdyr og slanger og giftige edderkopper i afd. 41. Forbud mod at holde husdyr omfatter både dyr som tages i pleje, og dyr som over natter. Der er tilladt at have husdyr på besøg.

2.16 Indkøbsvogne og kurve

Det er ikke tilladt at henstille indkøbsvogne eller indkøbskurve foran eller i opgangene. Det er dit eget ansvar at returnere indkøbsvogne og indkøbskurve.

2.17 Lys på trapper og i kælder

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

2.18 Musik leg og spil

Benyttelse af radio, fjernsyn, computerspil, musikanlæg, musikinstrumenter, leg og spil skal ske med fornøden hensyntagen til dine naboer.

I de sene aftentimer bør der vises særligt hensyn ved at skrue ned for lyden eller bruge head set, så de beboer, der ønsker nattero, ikke forstyrres.

I særlige tilfælde ved fester og lignende bør det sikres, at naboerne er orienteret om "støj". ved opslag i opgangen og naboopgangene.

2.19 Navneskilte

Hvor navneskilte er opsat må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført ved henvendelse til Servicecenteret.

2.20 Opslagstavler

Det er dit eget ansvar at orientere dig om aktiviteter m.v. i afdelingen på afdelingens opslagstavler.

Opslagstavlerne finder du i kælderen Tjelevej nr. 29 ved vaskehusene.

Opslagstavlerne i opgangene er alene til korte meddelelser.

2.21 Opvaskemaskine

Opvaskemaskiner skal anbringes på en vandtæt bakke og må kun installeres af en autoriseret installatør.

I din egen interesse vil det være en god ide at gemme en kopi af fakturaen til dokumentation for korrekt opstilling.

2.22 Parkering i området

I afdelingen har vi indgået aftale med Park Zone om beboerparkering.

- Hvert lejemål har ret til 2 faste køretøjer, men der er mulighed for at få tilladelse til et tredje køretøj ved at kontakte bestyrelsen med den nødvendige dokumentation.
- Gæsteparkering er tilladt i op til 1.200 timer om året.
- Akutbiler/Falck m.m., der anvender firmabiler, må parkere døgnet rundt uden registrering.
- Hjemmehjælp/Privatplejen, der anvender firmabiler, må parkere døgnet rundt uden registrering.
- CVR/firmabiler må parkere alle hverdage i tidsrummet 6.30-16.30 uden registrering.
- Der skal være synligt handicapskilt i bilen, for at handicap parkeringen kan benyttes.
- Parkering kun tilladt i de afmærkede parkeringsbåse.
- Trailere må kun opbevares på den markerede trailerplads, som ikke kræver registrering i parkeringssystemet.
- Parkering tilladt med p-skive i 15 min. ved indhakkene ved opgangene. Man må ikke parkere på brandvejen.
- Parkering tilladt med p-skive i 15 min. til registrering i parkeringssystemet.
- Motorcykler skal registreres som andre køretøjer.
- Parkeringskontrol gælder alle synlige køretøjer, også dem i carportene.
- Parkering for beboer med firmabiler/kassevogne er kun tilladt på pladsen indrettet til firmabiler/kassevogne.
- Parkering med campingvogne er kun tilladt med en gæsteparkering.
- I øvrigt henvises til skiltningen på pladsen.

2.23 Pulterrum

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.

Afdelingen råder over et antal ekstra pulterrum af forskellig størrelse til udlejning til afdelingens beboere.

Der føres en ekstern og en intern venteliste. Den eksterne venteliste er for nye lejere, der ønsker et ekstra pulterrum og den interne venteliste er for de lejere, der allerede har et ekstra pulterrum og ønsker et andet. Hvis der er ventelister, kan der kun udlejes et ekstra pulterrum pr. beboelseslejemål.

Du skal kontakte boligorganisationen, hvis du ønsker at komme på ventelisterne.

2.24 Skadedyr

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

2.25 Skiltning

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

2.26 Storskrald

Storskrald og større ting som møbler, emballage m.v. stilles på storskraldspladsen. Storskraldspladsen deles med afdeling 40 og er placeret mellem afdeling 40 og afdeling 41 ud for Tjelevej 19.

2.27 Trappeopgange og kældernedgange og hele kælderetagen

Af hensyn til brand- og flugtveje, må der ikke henstilles effekter udenfor boligen på f.eks. gang- og trappearealer.

Der må gerne ligge en måtte foran din dør, men alt andet skal enten være i lejemålet eller opbevares i dit kælderrum.

Det samme gør sig gældende i kældernedgange og i hele kælderen.

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

2.28 Tørretumbler

Tørretumbler må kun installeres af en autoriseret installatør.

I din egen interesse vil det være en god ide at gemme en kopi af fakturaen til dokumentation for korrekt opstilling.

Af hensyn til dine naboer, må tørretumbleren alene bruges i tidsrummet fra klokken 7.00 til klokken 22.00.

2.29 Udluftning

Udluftningsventiler i boligen må ikke tilstoppes.

Du skal sørge for daglig og effektiv udluftning af boligen gennem vinduer og døre.

Når der luftes ud, bør der lukkes for varmen samtidig.

2.30 Vaskemaskine

Vaskemaskiner der kan medføre støj for naboerne, skal så vidt muligt anbringes på et støjdæmpende underlag.

Vaskemaskiner må kun installeres af en autoriseret installatør.

I din egen interesse vil det være en god ide at gemme en kopi af fakturaen til dokumentation for korrekt opstilling.

Hvis vaskemaskinen monteres i køkkenet, skal køkkenskabet ikke reetableres ved fraflytning.

Af hensyn til dine naboer, må vaskemaskinen alene bruges i tidsrummet fra klokken 7.00 til klokken 22.00.

2.31 Vaskerierne

Afdelingen råder over 3 vaskerier, som du finder i kælderen Tjelevej nr. 29 – gult, rødt og grønt vaskehus.

Gult og rødt vaskehus er med store industrimaskiner, en tørretumbler og en strygerulle. Grønt vaskehus er med mindre maskiner og en tørretumbler.

Vaskemaskinerne kan benyttes i 2½ times intervaller og der kan maksimalt reserveres 2 vasketider.

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.