

ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING
Afd. 8 "MARSELISGÅRDEN I"

ORDENSREGLEMENT

af 28. april 2006

(Revideret efter afdelingsmøde afholdt den 19. maj 2020. Ændringsdato 4. juli 2022.
Ændret administrativt 9. 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. 7-9 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. Du kan også finde en digital blanket til indsendelse af klagesager samt yderligere information på www.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

Køkkenaffald skal pakkes i de sorte affaldsposer, som afhentes i servicecentret. Inden posen kastes i skakten, skal den lukkes med en knude.

Storskrald, som møbler, sammenrullede tæpper, skabe mv. henstilles på vognen i storskraldrummet.

Elektronikskrot, som radio, tv, computer, lamper mv. henstilles i storskraldrummet.

Malingrester afleveres i den blå aflåselige container i storskraldrummet.

Batterier/spraydåser/sparerpærer/husholdningskemi afleveres i den aflange kasse i storskraldrummet.

Pap sammenfoldes og afleveres i den blå container i storskraldrummet.

Jern/metal, som gryder, dåser, tørrestativ, barnevogn mv. henstilles i storskraldrummet.

Deponiaffald, som keramik, porcelæn, spejle, plast badedyr mv. henstilles i storskraldrummet.

Glas/flasker/aviser/blade afleveres i de kommunale nedgravede containere på Langenæs Allé.

I storskraldrummet er der udførlige henvisninger til hvor de forskellige typer affald skal afleveres, ved tvivl henvises til servicecentret.

Altaner

Altaner skal holdes rene for at undgå tilstopning af afløb med vandskader 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 skriftlig tilladelse fra AAB. Det er ikke tilladt at opsætte foderbræt og lignende uden for vinduer og på altaner. Henstilling af genstande samt tøj tørring på altanerne skal foretages på en sådan måde, at synet heraf ikke virker generende for naboer og genboer. Tæpperystning fra altaner er ikke tilladt.

Ligeledes er det forbudt at kaste skodder, kapsler, planter m.m. ud fra altanerne.

Antenner og paraboler

I Marselisgården er der installeret fællesantenneanlæg for radio- og kabel-TV-signaler. Tilslutning må kun ske med originale antennestik og kabler. Der må ikke opsættes parabol og radioamatørantenne uden skriftlig tilladelse fra boligselskabet. Antenner, der er til gene for andre beboere, kan forlanges fjernet. Det er ikke tilladt at opsætte parabol på fællesaltan.

Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Engangsbleer, vat, køkkenrulle og lignende må aldrig 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 og 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, 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 legepladsen.

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 søndage 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. Pulterums døre skal altid være låst.

EI- og rør installationer

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

Emhætte

Opsætning af emhætte skal altid følge reglerne fra Bygningsinspektoret. Den enkelte beboer skal selv sørge for, at tilladelse foreligger.

Man skal som udgangspunkt selv medbringe sin emhætte, og er der en, når man flytter ind, står afdelingen for at vedligeholde den.

Erhvervsmæssig virksomhed

Det er ikke tilladt at drive erhvervsmæssig virksomhed fra boligen eller lejede lofts-værelser og kælderrum.

Fodring af fugle og dyr

På grund af rottefaren er det strengt forbudt at fodre fugle og vildkatte i gården og fra altanen.

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 familieansvarsforsikring.

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

AAB har indgået serviceaftale med firmaet ISS vedr. akut håndværkerhjælp, udenfor AAB's normale arbejdstid.

ISS vagtcentral kontaktes på tlf. 10 100 888 ved akut behov for udbedring af el, vand eller lignende skade udenfor normal arbejdstid..ISS's vagtcentral vil afgøre, om der er behov for hurtig afhjælpning, eller om udbedring kan vente til AAB's normale arbejdstid.

Ved behov for reparationer i normal arbejdstid kontaktes afdelingens Servicecentret.

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 AAB, til hvem fremleje finder sted og vilkårene her for.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

Grill

Det er tilladt at grille på sin altan ud til vejen. Det er kun tilladt at anvende gasgrill. Grill, gasregulator, gasslange og gasflaske skal til alle tider holdes i forsvarlig stand

af hensyn til brandfare. Du bør sikre dig at naboen ikke generes uhensigtsmæssigt af røg, når du griller.

Gæsteværelser

Afdelingen har 4 gæsteværelser til beboernes disposition. Værelserne er møblerede med to senge, to stole samt et bord. Man skal selv medbringe sengelinned og gøre forsvarligt rent efter endt brug. Henvendelse om leje rettes til Servicecentret.

Haveanlæg

Afdelingen har et nydeligt haveanlæg med borde og bænke, som må benyttes af alle afdelingens beboere. Plæne og beplantning må ikke beskadiges. Haveanlægget skal være en pryde for afdelingens beboere.

Af hygiejniske grunde og rottefare må brød og andet madaffald ikke henkastes i haveanlægget og gården. Benyt venligst de opstillede affaldskurve.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hund, krybdyr og slanger i afdelingen, medmindre andet vedtages ved beboerafstemning.

Det er tilladt at holde én indekat. Katten må ikke være til gene for øvrige beboere med fx mjaven og hylen.

Det er tilladt at have hund på besøg, dog må hunden ikke tages i pleje og må ligeledes ikke overnatte i afdelingen.

Hunden skal under besøget holdes i snor på afdelingens fællesarealer: trapper, kældre, gårdarealer osv.

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

Gamle strømslugende apparater 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 trappegange, loftsgange og kældergange

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.

Motionsrum

Ønskes der at gøre brug af motionsrummet, udleveres der en særskilt brik til dette. Det koster kr. 200,- om året at have denne brik.

Afdelingen har et stort motionsrum, som står til beboernes disposition. Kun de beboere, som har underskrevet boligens lejekontrakt, kan få udleveret en nøgle til motionsrummet. Børn må kun færdes i motionsrummet iflg. med voksne. Alle brugere af motionsrummet skal overholde de p.t. gældende regler.

Musik

Benyttelse af radio, video, fjernsyn, grammofon, båndoptager og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboer. **Det er meget lydt i Marselisgården**

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

Navneskilt ved gadedør, trappeopgang og brevindkast opsættes og ajourføres af Servicecentret.

Nøgler

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

Opslagstavler

Opslagstavlerne må kun anvendes til afdelingens meddelelser.

Parkering og motorkørsel

Parkering i gården er forbudt. Af- og pålæsning er tilladt.

Det er forbudt at parkere knallerter i gården og cykelkælderens. Knallerter som parkeres i strid med disse regler fjernes omgående.

Pulterrum

Se under Kælder- og pulterrum.

Renholdelse af adgangsveje

Er en beboer uheldig at spilde på trappen, skal vedkommende hurtigst muligt rengøre efter sig.

Rygning

Det er forbudt at ryge på samtlige fællesarealer, trappeopgange, loft/kældergange vaskerier og cykelrum.

Skadedyr

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

Skal du have fest hjemme?

Klapborde og stole kan lånes ved henvendelse til Servicecentret. Borde og stole skal afhentes og afleveres i kælderen. Det er gratis.

Selskabslokalerne

Selskabslokalerne med service til 35 personer kan lejes af beboerne ved henvendelse til Servicecenter Midt.

Skiltning.

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

Udluftning

For at undgå fugtskader i lejligheden skal her ske en effektiv udluftning gennem døre og vinduer i nogle få minutter flere gange dagligt. Husk at lukke for varmen mens der luftes ud. Udluftningsventiler i køkken og bad må ikke tilstoppes.

Vandsenge

Det er forbudt at opstille vandsenge i Marselisgården!

Vandhaner og cisterner

Dryppende vandhaner eller cisterner der løber medfører stort merforbrug af vand, ligesom defekte haner kan være til lydæssig gene for andre beboere.

Fejl meldes hurtigst muligt til Servicecentret.

Vaskerianlæg og tørrestuer

Afdelingen har 4 store vaskerianlæg og 4 mindre vaskerianlæg til klatvask. Alle vaskerianlæg må benyttes 2 timer ad gangen.

Fra kl.7.00-09.00, kl.09.00-11.00, kl.11.00-13.00, kl.13.00-15.00, kl. 15.00-17.00 og 17.00-19.00.

Efter kl.19.00 afbrydes strømmen til vaskemaskinerne automatisk.

Vaskemaskiner og tørretumblere der er installeret af beboerne i lejlighederne, skal også overholde tidsrummet hvori der kan vaskes/tumbles – ml. kl. 7.00 og kl. 19.45.

Vasketid vælges ved at anbringe sin lås på tidstavlen ud for den dag/dato og den vasketid man vælger at benytte eller ved elektronisk tidsbestilling. Man må kun anvende den udleverede nummererede lås. Du kan kun benytte det vaskerianlæg, som hører til din opgang.

Reserveret vasketid som ikke er påbegyndt indenfor den første halve time annulleres og en anden beboer må benytte vaskemaskinerne.

Husk!! Tørrestuerne skal altid tømmes senest efter 24 timers brug.

I nogle af afdelingens vaskerianlæg kan der bestilles ekstra centrifugering på vaskemaskinernes programtableau. Det er gratis.

Vaskerianlægget skal efterlades rengjort. Husk tøj i maskinerne. Husk at rengøre filter i tørretumbler. Husk at vaske gulvet.

Fejl ved maskinerne skal meldes til Servicecentret.

Loftsværelser og kælderrum

Afdelingen har loftsværelser og kælderrum, som udlejes til beboerne. Henvendelse om leje af loftsværelse eller kælderrum til Servicecenter Midt, og man bliver skrevet på venteliste. Fremleje er strengt forbudt. Opsigelse af loftsværelse eller kælderrum finder sted med en måneds varsel til afdelingsbestyrelsen.

Ændringer

AAB's bestyrelse er bemyndiget til at foretage ændringer i vedligeholdelses-/råderetsreglerne samt i ordensreglerne, som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet.

Servicecentret og afdelingsbestyrelse hjælper dig gerne

Som det fremgår af ordensreglementet, vil du kunne få råd og vejledning hos Servicecentret.

Afdelingsbestyrelsen holder møde i selskabslokalet d. 1. onsdag i mdr. Træffetid 18-18.30. Juli og december undtaget. Se Afdelingsbestyrelsens adresseliste på opslags-tavlen ved lokalet.

Har du gode ideer, som kan bruges i afdelingen, er du altid velkommen hos afdelingsbestyrelsen, som gerne vil have så stor kontakt med beboerne som muligt.

Eller er du utilfreds med forholdene, så indsend en skriftlig klage, og afdelingsbestyrelsen kontaktes af AAB.

Bestyrelsen håber, at dette ORDENSREGLEMENT vil blive modtaget i samme ånd, som det er givet, og være til gavn for alle beboerne og dermed skabe et godt klima i Marselisgården.

*Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen*