

**Arbejdernes Andels Boligforening  
Afdeling 36, "Abildgade"**

**ORDENSREGLEMENT**

AF 22. APRIL 1997

(Ændret efter afholdt afdelingsmøde 2024. Ændringsdato 21.06.24)

(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](mailto: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.

## **Velkommen til afdeling 36**

**Vi skal alle være her og for at værne om afdelingen og det gode naboskab, har vi nogle fælles ordensregler som bedes overholdt.**

### **Affald**

Af hygiejniske grunde skal alt restaffald, der smides i skraldebøtterne, være pakket ind i lukkede affaldsposer.

Sortér tom emballage ifølge forskrifter på emballagen og som beskrevet på indersiden af låget på genbrugscontaineren. Pap, der er for stort til din private papir/papcontainer, skal i container på hjørnet af Abildgade ved nr.34, hvor du også kan komme af med dine brugte batterier. Større ting som møbler eller andet, der skal fjernes, kan man få kørt væk ved at lave aftale med Storskrald Århus, som hører under AffaldVarme Århus.

Haveaffald kan du komme i container ved gavl ved vaskehus.

### **Antenner**

Hvor der er installeret fællesantenneanlæg for radio og TV, må tilslutning kun ske med standardgodkendte antennestik og kabler. Der må ikke opsættes radioamatør-antenne uden særskilt, skriftlig tilladelse fra boligforeningen. Antenner, der er til gene for andre beboere, kan forlanges fjernet.

### **Bad og toilet**

Utætheder i installationerne skal omgående meldes til Servicecentret.

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

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.

### **Boremaskiner m.v.**

Brugen af boremaskine og lignende støjende 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 skal brug af støjende værktøj aftales med nærmeste naboer.

## **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. Dør til redskabsrum 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.

## **Erhvervsmæssig virksomhed**

Uden boligforeningens skriftlige tilladelse er det ikke tilladt at drive erhvervsmæssig virksomhed fra boligen, eller fra andre af afdelingens 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**

Sker der uheld og skader, kontakt AAB og dit eget forsikringselskab for info.

## **Fremleje**

Beboeren har ret til at fremleje det lejede efter reglerne herom i Lov om leje af Almene Boliger. Yderligere information kan fås på aabnet.dk eller ved henvendelse til AAB.

## **Fællesareal og grill**

Ved brug af haven og grillen skal alt afleveres i ryddelig, rengjort stand og affald fjernes.

## **Husdyr**

Det er ikke tilladt at holde hund, kat, krybdyr, duer, høns eller andre husdyr i afdelingen.

## **Køleskabe, komfurer og andre installationer i lejligheden**

Installation af hårde hvidevarer, bl.a. opvaske- og vaskemaskiner, i boligerne, må kun ske efter indhentet tilladelse fra boligforeningen.

Eventuel installation må kun udføres af autoriseret installatør.

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 behjælpelige. 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.

## Lys udendørs og i vaskeri

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

## 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 informeret og indforstået med evt. støj

## Opslagstavler

Opslagstavlen skal kun anvendes til afdelingsbestyrelsens og beboernes meddelelser. Nøglen findes hos bestyrelsen.

## Parkering, cykling og motorkørsel

Vi har 5 p-pladser på området og de er KUN beregnet til beboerne.

Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted på boligområdet udenfor de etablerede parkeringspladser.

Busser, trailere, last- og campingvogne samt u-indregistrerede køretøjer, må ikke henstilles på afdelingens parkeringspladser.

Cykler, el-scootere, knallerter, barnevogne, legeredskaber m.v. skal stilles så de ikke er til gene for den almindelige færdsel inden for afdelingens område. **Der skal altid være plads til ambulancekørsel og brandvæsen.**

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

Al cykling og motorkørsel på gangstier er naturligvis forbudt!

## Røgfrihed

For lejemål indgået efter en 1. juli 2024 gælder det, at rygning ikke er tilladt indendørs i boligen.

Rygeforbuddet gælder for alle lejemålets beboere samt gæster i afdelingen.

Rygeforbuddet gælder alle former for rygning og omfatter bl.a. rygning af: cigaretter, cerutter, cigarer, cigarillos, e-cigaretter, pipe, vandpipe osv.”

## 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 boligforeningen.

## Strygerum

Ryd op efter brug.

### **Teknikrummet**

Er under beboernes beskyttelse og haveredskaber derfra, sættes på plads umiddelbart efter brug.

### **Udluftning**

For at undgå fugtdannelse 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.

### **Vaskeriet**

Ved benyttelse af afdelingens vaskerier skal de opsatte brugsanvisninger følges nøje. Book en tid ved at hænge din brik med husnummer på ønskede vasketid, hvis den er ledig. Rens filter i tørretumbler, med børsten beregnet til netop det, efter hver tørring.

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.

### **Generelt**

Nedfalden frugt tilhører den, på hvis grund den er falden.

Afbrænding af affald må ikke finde sted.

Henvend jer altid til AAB for skriftlig tilladelse/godkendelse til ønsker om at lægge fliser i haven, opføre drivhuse, eller andre tilbygninger, da AAB kan oplyse om det er tilladt, om de kommunale bygningsregler og evt. godtgørelse m.m.

### **Ændringer**

Afdelingsbestyrelsen kan foreslå ændringer i ordensreglementet, men de skal godkendes på et afdelingsmøde.

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