

**Arbejdernes Andels Boligforening  
Afdeling 23, "Kridthøjparken"**

**ORDENSREGLEMENT**

AF 11. APRIL 2003

(Ændringsdato 21-06-24. Ændret efter afdelingsmøde afholdt den 16-05-2024)

## **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](mailto:klagesag@aabnet.dk). Du kan også finde en digital blanket til indsendelse af klagesager samt yderligere information på [www.aabnet.dk](http://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](http://www.aabnet.dk).

### **Affald**

Affald 6 Alt affald i afdelingen skal sorteres og bortskaffes i de respektive affaldsbeholdere, opsat af Kredsløb. Madaffald og restaffald skal være pakket ind i lukkede affaldsposer. Tekstilaffald skal pakkes ind i en gennemsigtig plastpose, som skal lukkes. Større ting, som fx møbler, elektronik og farligt affald, skal afleveres på storskraldspladsen. Storskrald må ikke henstilles i opgange, kældergange, på afdelingens udendørsarealer eller ved affaldssorteringsøerne.

### **Altaner**

Altaner skal holdes rene for at undgå tilstopning af afløb med vandskade til følge. Altaner må vaskes, men ikke spules.

I afdelingen har vi vedtaget følgende regler ift. brug af altanerne:

- 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 er ikke tilladt.
- Af hensyn til naboerne er det ikke tilladt at grille på altanerne.
- Af hensyn til brandfaren er det ikke tilladt at opbevare gasflasker, benzin eller andre brandfarlige stoffer og væsker på altanen.
- Det er ikke tilladt at antænde fyrværkeri fra altanen.
- Af hensyn til bl.a. rottefaren er opsætning af foderbræt, ophængning af foderkugler og udlægning af brød og andet foder til fuglene, ikke tilladt på altanerne.

### **Antenner og paraboler**

Du har mulighed for at installere antenne/parabol. Der vil være specifikke krav hertil, og du skal ansøge om arbejdet hos Servicecenteret inden du går i gang.

### **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.

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

### **Barnevogne, cykler, knallerter, 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.

Knallerter skal henstilles i afdelingens knallertrum på grund af brandfaren med benzin. Knallerter, der er henstillet i strid med reglen, fjernes.

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

Brugen af boremaskine, hamren og lignende 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 er brugen af boremaskine, hamren og lignende ikke tilladt.

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et støjdæmpende underlag.

### **Campingvogne m.v.**

Campingvogne og trailere må ikke parkeres i afdelingen. I forbindelse med klargøring må campingvogne dog henstilles i max. 48 timer.

### **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. Tremmerumsdøre skal altid være låst.

### **Erhvervsmæssig virksomhed**

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.

Almene boliger er til beboelse, og som hovedregel må der ikke udøves erhverv i boligen. Det er beskrevet i almenlejelovens § 79, og overtrædelse heraf kan medføre ophævelse af lejemålet.

Der kan gives dispensation men der skal foretages en konkret vurdering i den enkelte sag. Hensyn, der blandt andet vil blive lagt vægt på er:

- der ikke sker kundehenvendelser til boligen
- aktiviteterne ikke medfører gener for ejendommens beboere
- en del af boligen ikke "nedlægges" til erhverv, herunder at boligen i det væsentligste anvendes som bolig, og et eller flere rum ikke indrettes stort set alene med henblik på at udføre de omhandlende aktiviteter
- der ikke foretages reklametiltag i form af skiltning på ejendommen eller lignende
- aktiviteten ikke medfører forøget slid på ejendommen eller boligen.

I tillæg til at opfylde ovenstående momenter, er det en forudsætning for at drive erhverv fra sit lejemål, at der er givet skriftlig tilladelse fra AAB. For at opnå denne tilladelse

delse skal beboeren, der ønsker at drive erhverv fra sit lejemål, kontakte kundeservice.

### **Fodring af fugle og dyr**

Af hensyn til bl.a. rottefaren er opsætning af foderbræt, ophængning af foderkugler og udlægning af brød til fugle samt fodring af for eksempel vildkatte ikke tilladt.

### **Forsikringer**

Samtlige afdelinger i AAB er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse.

Afdelingen har ikke tegnet 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 indbofamilieforsikring. Det anbefales på det kraftigste, at beboerne selv tegner en indbo- og ansvarsforsikring. 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.

### **Fremleje**

Der er forskellige muligheder for at fremleje sin bolig. Læs mere herom på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk) eller henvend dig til boligorganisationen. Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

### **Garager og carporte**

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

### **Hus-/Kæle-/hobbydyr**

Det er ikke tilladt at holde hund, kat, krybdyr og slanger i afdelingen.

Forbuddet mod at holde husdyr og de nævnte dyr (Hunde, katte, krybdyr og slanger) gælder både for dyr, som er blevet taget i pleje, og for dyr, som er på besøg.

Mennesker, der er afhængige af et servicedyr, er undtaget fra dette forbud i henhold til gældende lov, jf. "Bekendtgørelse af lov om forbud mod forskelsbehandling på grund af handicap" §6. Det er i overensstemmelse med denne lov, der forbyder forskelsbehandling på grund af handicap. Ved ønske om anskaffelse af et servicedyr opfordres man til at følge AAB's retningslinjer.

### **Kælder-, tremme- og hobbyrum**

Kælder-, tremme- og hobbyrum må ikke indrettes til beboelse, og overnatning i rummene må ikke finde sted. Kælder-, tremme- og hobbyrum skal altid holdes aflåsede, også selv om rummene ikke benyttes. Ligeledes skal vinduer være lukkede.

Fryser og lignende må kun opstilles i rummene efter indhentet tilladelse fra Servicecentret.

Opbevaring af brandfarlige væsker er ikke tilladt.

### **Leg og anden støjende adfærd**

Leg og anden støjende adfærd i trappeopgange, kælderrum og kældergange er ikke tilladt.

Boldspil må kun finde sted på boldbanen i tidsrummet 8-21. Golfspil er ikke tilladt på afdelingens arealer.

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.

### **Lys på trappe og i kælder**

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 ind forstået med "støj".

### **Navneskilte**

Hvor navneskilte er opsat må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført. Ændringer meldes til Servicecenter Syd.

### **Opslag i opgangene**

Der må kun sættes opslag op med bestyrelsens eller AAB's tilladelse. Opslag må kun sættes op i klemmerne.

### **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. Se under Campingvogne.

Al cykling og motorkørsel på gangstier samt parkering på brandveje er naturligvis forbudt.

Den ensrettede færdsel gennem Kridthøjvænge samt hastighedsbestemmelserne skal overholdes.

## **Røgfrihed**

For lejemål indgået efter den 1. juli 2024, gælder det, at rygning ikke er tilladt i din bolig eller på boligens altan.

Rygeforbuddet gælder for alle lejemålets beboere samt gæster.

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

## **Skadedyr**

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

## **Skiltning**

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

## **Trapper og reposer**

Ifølge bygningsreglementet 18 § 94 er henstilling af genstande på reposer og trapper i afdelingen er forbudt. Det er tilladt at have en dørmåtte. Genstande, der stilles på trapper og reposer, vil blive fjernet på ejerens regning.

## **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.

## **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 Nortec. Der er kontaktoplysninger i vaskerierne.

Bliver vasketøj ødelagt i de af afdelingen opstillede maskiner, vil der kun kunne forventes erstatning, hvis Nortec har forsømt at reparere maskinen. Hvis f.eks. termostaten svigter og tøjet bliver ødelagt, betragtes dette som hændeligt uheld, og der ydes ikke erstatning. Vaskemaskinerne bliver frigivet efter 15 min. hvis vasketiden ikke tages i brug.

Af hensyn til andre beboere forventes det, at man fjerner sin reservation, når man er færdig med at vaske.