

**Arbejdernes Andels Boligforening  
Afdeling 3, "Nordre Bydel II"**

**ORDENSREGLEMENT**

AF 18. APRIL 1997

(Ændringsdato: 21-06-2024. Ændret efter afholdt afdelingsmøde 07-05-2024)

## **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**

Af hygiejniske grunde skal alt affald, der kastes i affaldsskakt eller -spande, være pakket ind i lukkede affaldsposer. Glas, skarpe ting, aviser, papkasser og større affald skal afleveres på de anviste steder. Større ting som møbler eller andet, der skal fjernes, kan man få kørt væk af renholdningsselskabet. I etageejendomme træffes aftale med Servicecentret om placering og afhentning af sådanne effekter.

### **Altaner**

Altaner skal holdes rene for at undgå tilstopning af afløb med vandskade 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 afdelingsbestyrelsens anvisning. Det er ikke tilladt at opsætte foderbræt og lignende uden for vinduer og altaner. 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. Brandaltaner må ikke benyttes til ophold og opbevaring af genstande. Maling af altaner er kun tilladt, hvor disse er inddækket med skydevinduer. I afdelinger med kollektiv el-måling er det ikke tilladt at opsætte varmeelementer på altanerne.

### **Antenner**

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

Utætheder i installationerne skal omgående meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

Af hensyn til natteroen må der ikke bades mellem kl. 23.00 og 06.00. I afdelinger, der har fælles baderum, må disse ikke benyttes i tiden fra kl. 21.00 til 06.00.

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.

Dog gælder det, at i kældergennemgangen i nr. 220-222 må der stå barnevogne, rollator og klapvogne, såfremt gennemgangen ikke forhindres.

### **Boldspil og leg**

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 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.

### **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.

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

Campingvogne og trailere må kun parkeres i afdelingen, hvis der er specielt indrettede pladser hertil. 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. Pulterumsdøre skal altid være låst.

### **El- og rørinstallationer**

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

Der må ikke etableres el-varme i lejligheder med kollektiv måling.

### **Erhvervsmæssig virksomhed**

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

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, gulvbelægnings 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 forsikringsselskab.

### **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 her for.

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. Snerydning påhviler lejerer af garagen eller carporten.

### **Hobbyrum**

I afdelinger, hvor der stilles hobbyrum til rådighed, er rummene under brugernes beskyttelse, og man er forpligtet til at overholde det ophængte reglement eller de af afdelingsbestyrelsen/fritidsklubben vedtagne regler.

### **Husdyr**

Det er tilladt at holde to husdyr (to katte eller én kat og én hund) i afdeling 3, men dyrene skal registreres hos afdelingsbestyrelsen ved at rette henvendelse til afdelingsformanden.

For hunde gælder dog følgende begrænsning.:

Det er forbudt at holde hund af nedenstående racer og typer: Armstaff, Bullmastiff, Pitt Bull Terrier (forbudt i DK), Dogo Argentino, Dogo De Bourdeux, Dogo Canarian og American Bull Terrier. Forbuddet gælder endvidere alle former for blandinger af ovenstående samt enhver race, der kan benævnes muskel- eller kamphunde.

Hvis der er tvivl om race, er det den enkelte beboer/boligsøgende, der skal kunne dokumentere, at det ikke er en af ovenstående hunderacer/typer.

Et husdyr må ikke forstyrre beboerne med vedvarende lyde, som gøen, hylene, skrigen mjaven – heller ikke ude i gården.

### **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.

Fryser og lignende 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 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 støjdæmpende underlag. Se under Boremaskiner.

### **Musik**

Benyttelse af radio, video, fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboer.

I de sene aftentimer, søndag til torsdag, bør der efter kl. 22.00 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. Ekstra bogstaver kan fås hos Servicecentret.

## **Opslagstavler**

Opslagstavlerne må kun anvendes til afdelingens og fritidsklubbernes meddelelser.

## **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 cykling og motorkørsel på gangstier samt parkering på brandveje er naturligvis forbudt. Se under Campingvogne.

## **Pulterrum**

Se under Kælder- og pulterrum.

## **Røgfrihed**

Rygning er ikke tilladt på afdelingens fællesarealer, herunder inden- og udendørs fællesarealer, indgangspartier, trappeopgange, kælderarealer, parkeringspladser, carporte og loftsrum mv.

For lejemål indgået efter den 1. juli 2024 gælder det derudover, at rygning ikke er tilladt i boligen, på altanen eller terrassen.

Rygeforbuddet gælder for alle lejemålets beboere samt gæster i afdelingen.

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

## **Rygning/røg mv. i gårdrum**

Det er ikke tilladt at ryge cigaretter, vandpipe og lign. eller at bruge grill langs murerne i gårdrummet. Dette gælder også i afdelingens pavillon.

## **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 Servicecentret.

## **Trappeopgange**

Det er ikke tilladt at færdes i trappeopgange og beboelse iført rulleskøjter.

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

## **Ændringer**

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.