

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 28, "Rundhøj"**

ORDENSREGLEMENT

AF 2. MAJ 2003

(Revideret efter afdelingsmøde afholdt den 25. maj 2022. Ændringsdato 5. juli 2022)

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

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, aftales med Servicecentret om placering og afhentning af sådanne effekter.

Altaner

Brug af grill eller anden åben ild er ikke tilladt på altanerne.

Altanen må ikke bruges til opbevaring (pulterrum).

Der må ikke opsættes paraboler eller anden form for antenner.

Altanen må ikke bruges til affyring af fyrværkeri.

Altankasser m.v. må kun placeres på indvendig side af altanen.

Der må ikke bores i altanen eller altanens konstruktioner.

Antenner

I ejendommen er der installeret fællesantenneanlæg for radio og TV. Tilslutning må kun ske hertil og med originale antennestik og kabler. Der må ikke opsættes radioamatør- og parabolantenne 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 éngangsbleer, 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 05.00. Badning må ske, ene og alene under hensyntagen til ejendommens beboere.

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.

Kørsel med knallerter, biler og cykler er forbudt på gangarealerne og græsarealer.

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 foran og på garagerne, på vaskepladsen og på parkeringspladsen er ikke tilladt. Boldspil må kun findes 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. 07.00 og 19.00 og lørdage og søn- og helligdage mellem kl. 10.00 og kl. 16.00.

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

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.

EI- og rørinstallationer

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

Erhvervsmæssig virksomhed

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

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, gulvbelægninger 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 cykelgarager

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

Husdyr

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

Forbud mod at holde husdyr omfatter også dyr der tages i pleje.

Det er tilladt for familie at have dyr med på besøg i 24 timer 6 gange om året.

Der henstilles, at dyr som er på besøg holdes i snor, og ikke luftes på de grønne arealer omkring Rundhøj allé 38-74.

Af hensyn til bl.a. rottefaren er opsætning af foderbræt, udsmidning af fødevarer fra vinduer og fodring af f.eks. vildkatte ikke er tilladt.

Kælderrum

Kælderrum må ikke indrettes til beboelse, og overnatning i rummene må ikke finde sted. Kælderrum skal altid holdes aflåsede, 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.

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 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 fritidsklubbens 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.

Skadedyr

Hvis der observeres skadedyr, (fx. 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.

Trappeopgange samt indgangspartier

Barne- og klapvogne cykler, knallerter, legeredskaber samt diverse andre ting må ikke henstilles i trappeopgangene eller indgangspartierne.

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

Det er tilladt at opstille vandsenge i afdelingen, men i alle tilfælde hæfter beboeren for skader m.v., der er opstået som følge af vandsengen.

Vaskerier

Ved benyttelse af afdelingens vaskerier skal følgende brugsanvisninger følges nøje:

1. Vaskerierne er åbne fra kl. 07.00 - 23.00 på hverdage og søn- og helligdage fra kl. 09.00 – 20.00.

Man booker en vasketid ved at indsætte sit vaskekort i kortlæseren på en af vaskemaskinerne.

Vaskemaskinerne må ikke bruges til farvning af tøj m.v.

Hvert vaskeri har to parfumefrie vaskemaskiner. I disse maskiner må man altså kun anvende parfumefrie vaske- og skyllemidler.

Den sidste vaskemaskine må senest startes kl. 22.00

2. Ved en reservation har man råderet over hele vaskeriet i den tid, man har reserveret.

En vasketid er på 2 timer.

3. Tørrerummene kan bruges efter tur. Der må bruges 1 tørrerum pr. reservation. Tøjet i tørrerummet skal være fjernet inden for 24 timer.

4. Er en reserveret vask ikke påbegyndt senest 15 min. efter turens start, må den overtages af en anden. Dette sker automatisk.

5. Tørretumbleren
Må kun benyttes når personen, som har vasketiden, ikke bruger den.

6. Børn under 14 år må kun opholde sig i vaskeriet iflg. med voksne.

7. Vaskerierne er beregnet for beboerne og ikke til vask for familie og venner.

8. I tilfælde af fejl ved maskinerne, bedes dette meddelt Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen straks.

9. 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.

- 10. Det er forbudt at ryge i vaskeriet samt i tørrerum.**

11. Maskiner og gulve skal rengøres efter brug.