

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 6, "Ingerslevsgaard"**

ORDENSREGLEMENT

AF 1. JANUAR 2006

(Ændret efter afholdt afdelingsmøde den 01.07.21. Ændringsdato 06.07.21)
Administrativt revideret, maj 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

I støjsager anbefaler boligforeningen generelt, at der er flere beboere, der underskriver klagen, for at sikre at der ikke er tale om nabostridigheder.

Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald, der kastes i 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 ikke tilladt at opsætte foderbræt og lignende uden for vinduer og altaner. Opstilling og henstilling af genstande samt tøjtrøring på altaner skal foretages på en sådan måde, at synet heraf ikke virker generende for naboer og genboer. Tæpperystning fra altaner er ikke tilladt. Musik på altanen skal foregå med head-sæt, således at andre beboere ikke er generet heraf. Der skal være ro efter kl. 22.00.

Antenner og parabol

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 og paraboler, der er til gene for andre beboere, kan forlanges fjernet.

Ønsker en beboer at opsætte parabol, skal der forud ansøges om tilladelse ved AAB og følgende skal være opfyldt før ansøgning om tilladelse kan blive behandlet:

1. Der skal skriftligt ansøges hos leverandør af tv-signal, om levering af den/de ønskede kanaler igennem ejendommens antennesystem - eventuelt suppleret med tilkøb af Selector eller andet udstyr. Udgiften afholdes af beboeren.
2. For at beboerens ansøgning kan blive behandlet og eventuelt tillades, skal der forelægges en skrivelse fra leverandøren af tv-signalet, hvoraf det fremgår, at leverandøren ikke kan levere den/de ønskede kanaler indenfor 3 måneder.
3. Der skal indbetales et depositum på kr. 3.500,- til boligforeningen. Beløbet stilles som sikkerhed for, at tilladelsens vilkår overholdes.
4. Opsætning af parabol skal foretages af autoriseret momsregistreret firma.
5. Parabolen skal placeres efter henvisning af Servicecentret og afdelingsbestyrelsen.
6. Parabolen må maks. være 90 cm. i diameter.
7. Ved fjernelse af parabolen hæfter beboeren for eventuelle skader, og disse skal udbedres af boligforeningen for beboerens regning.

8. Beboeren skal over for boligforeningen kunne dokumentere, at parabolen er forsikret for person- og ejendomsskader. Gyldig forsikring skal senest forevises sammen med indbetaling af depositum.
9. Beboeren er forpligtiget til at følge Servicecentrets anvisninger i forbindelse med opsætning og vedligeholdelse af parabolen.

Misligholdelse af ovenstående kan medføre omgående inddragelse af tilladelse med deraf følgende udgifter for beboeren.

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 Servicecentrets 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.

Bestemmelser om røgfrihed:

Rygning er ikke tilladt på afdelingens indendørsarealer, herunder, indgangspartier, trappeopgange og kælderarealer.

For lejemål indgået efter den 1. juli 2024 gælder det, at rygning ikke er tilladt i afdelingens boliger eller på boligernes 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, pipe, vandpipe osv.

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.

Cykling i gården er kun tilladt med trehjulede cykler og cykler med støttehjul.

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.

Trailere må ikke parkeres i afdelingen.

Døre og vinduer

Det er ikke tilladt at klistre mærker på døre og karme i opgangene.

Andre farver og produkter vil blive krævet retableret ved fraflytning.

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, 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 forsikringselskab.

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.

Grill

Det er forbudt at grille på altanerne i Ingerslevsgaard.

Haver

Ifølge gammel kutyme benyttes bassinet ikke som soppebassin.

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 ikke tilladt i **afd. 6** at holde hund, kat, krybdyr og slanger.

Det er tilladt at have dyr på besøg, hvis de ikke **laver generende støj eller er til gene for afdelingens øvrige beboere, bygninger eller anlæg.**

Dyrene må ikke overnatte i lejligheden.

Husdyr må ikke luftes i gården.

Husdyr skal holdes indendørs og ikke på altaner.

Foder til kæledyr må ikke henstå på altaner, i loftsrum eller kælderrum.

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.

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

Fryser og lignende må ikke opstilles i rummene og loftsværelser.

Loftsværelser

Overnatning på loftsværelser er forbudt.

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 og støj

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

I de sene aftentimer, **efter kl. 22.00**, 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".

Ved nataktivitet i tidsrummet kl. 22-07 skal der udvises hensyn til andre beboere ved brug af fodtøj, køkkengrej, hoppen og løben i trappeopgangen og anden adfærd, der kan tænkes at forstyrre natteroen.

Opslagstavler

Opslagstavlerne i trappeopgangene og vaskeri må benyttes af alle.

Opvaske- og vaskemaskiner

Vaskemaskiner i lejligheder må kun benyttes i tidsrummet fra kl. 07.00 - 21.00.

Parkering, cykling og motorkørsel

Al cykling og motorkørsel i gården er forbudt.

Parkering af knallerter samt motorcykler i gården er på eget ansvar.

Pulterrum

Se under Kælder- og pulterrum.

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.

Trapper

Trappeopgange, bagtrapper, kældergange samt loftsarealer skal holdes røgfrie.

Der må ikke stilles fodtøj, barne- og klapvogn, legetøj, cykler eller andet på trapper, indgangspartier eller i kældergange af hensyn til sygetransport og ved brand.

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

1. Ved benyttelse af afdelingens vaskerier skal de opsatte brugsanvisninger følges nøje. Vaskerierne er beregnet for beboerne og ikke til vask for familie og venner.
2. I tilfælde af fejl ved maskinerne, bedes dette meddelt Servicecentret.
3. 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.
4. Vasketid: Alle dage fra kl. 06.30 - 21.45.
5. Hver lejlighed har to vaskemaskiner og én tørretumbler pr. vasketur. Hvis man venter i vaskehuset på en ledig maskine, har man fortrinsret til den første ledige maskine efter "først til mølle" princippet.
6. Maskinerne skal tømmes, når mønttiden er brugt. Sker dette ikke, tømmes maskinerne på eget ansvar og tøjet vil blive lagt til side eller låst inde.
7. Tøj, der er glemt eller er til gene for andre brugere af vaskeriet, udleveres ved henvendelse til Servicecentret.
8. Overholder man ikke vasketiderne kommer de, der er i gang, først til tørretumbler.
9. Når du placerer et "VIRKER IKKE" kort på en maskine, bedes du skrive årsag og eget navn og lejlighed på kortet.

10. Tørrestativer i gården skal tømmes straks efter, at tøjet er tørt, så andre kan komme til.
11. Tøjkurvene må ikke fjernes fra vaskeriet.
12. Til dryptørring af gardiner o.lign. findes tørrerum. Kontakt Servicecentret.
13. Du skal selv tørre maskinerne af efter brug, og du skal holde vaskeriet rent efter dig

