

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 73, "Graven/Volden"**

ORDENSREGLEMENT

AF 16. JANUAR 2002

(Revideret administrativt, 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

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.

Affald

Afdelingens beboere skal følge de forskellige afdelingsenheders skraldepolitik og Århus Kommunes retningslinier for håndtering af husholdningsaffald. Alt affald skal være pakket ind i lukkede plastikposer. Glas, skarpe ting, aviser, papkasser skal smides i opstillede containere på Klostertorvet. Større ting som møbler eller andet, der skal fjernes (storskrald), kan man få kørt væk af renholdningsselskabet. Ring på tlf. 8744 1144 og lav en aftale med renholdningsselskabet for afhentning af storskrald. Ved fraflytning skal der træffes aftale med Servicecentret vedrørende bortskaffelse af overskydende indbo.

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.

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 éngangsbleer, vat, køkkenrulle, kattegrus 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 de kan være til gene for den almindelige færdsel inden for afdelingens område. Genstande, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes.

Boldspil og leg

Børns leg eller ophold i trappeopgange, kælderrum og kælder gange er ikke tilladt. Leg med bue og pil, luftbøsser og lignende må ikke finde sted på afdelingens område.

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 andet larmende 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 kun benyttes i tidsrummet kl. 12.00 – 16.00.

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.

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 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.

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 vedtagne regler.

Husdyr

I afdelingen er det tilladt at holde kat. Det er ikke tilladt at holde hund, krybdyr og slanger, medmindre det er blevet godkendt ved en beboerafstemning i den enkelte afdeling. Oplysning om, hvorvidt det er tilladt at holde husdyr i en afdeling, kan fås ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen eller boligforeningens kontor. Ved hold af husdyr skal der udvises gensidigt hensyn mellem afdelingens lejere.

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 aflåsedede, 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

Generelt skal benyttelse af radio, video, fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter 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 eller/og lukke vinduerne, så beboere, der ønsker nattero, ikke forstyrres. I særlige tilfælde ved fester og lignende bør det sikres, at naboerne er indforstået med "støj", idet der informeres om arrangementet mindst to dage før det finder sted. Det er ikke tilladt at holde larmende fest, hvis den efterfølgende dag er en hverdag.

Navneskilte

Hvor navneskilte er opsat må ingen anden type anvendes. Afdelingens Servicecenter sørger for at holde navneskiltet ajourført.

Opslagstavler

Opslagstavlerne må kun anvendes til afdelingens og fritidsklubbernes meddelelser.

Opvaske- og vaskemaskiner

Installation af opvaske- og vaskemaskiner i etageejendomme må kun ske efter indhentet tilladelse fra boligforeningen. Eventuel installation må kun udføres af autoriseret installatør.

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.

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.

Snerydning

Servicecentret sørger på hverdage for rydning af sne foran afdelingens hoveddøre og centrale gangarealer. I weekender og på helligdage aftaler beboerne i de enkelte afdelingsenheder selv, hvordan og i hvilket omfang snerydning skal finde sted.

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 vedligeholdelsesmoderniserings- og ordensreglerne som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet.