

Arbejdernes Andels Boligforening

Afdeling 5, "Teglgaarden"

ORDENSREGLEMENT

AF 24. APRIL 1998

(Revideret den 28. maj 2024 efter afdelingsmøde den 7. maj 2024)

(Administrativt tilrettet Marts 2026)

Indhold:

Affald	Køleskabe, komfurer o.a. installationer i lejligheden
Antenner / paraboler	Lys på trappe og i kælder
Bad og toilet	Maskiner
Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber mv.	Musik
Beboerlokale	Nøgler
Boldspil og leg	Opslagstavler
Boremaskiner mv.	Parkering, cykling og motorkørsel
Døre	Rygepolitik
El- og rørinstallationer	Skadedyr
Erhvervsmæssig virksomhed	Skiltning
Falck	Trappevask
Fordring af fugle og andre dyr	Udluftning
Forsikringer	Vandsenge
Fremleje	Vaskerier
Haven og gården	Ændringer
Husdyr	
Kælder- og pulterrum	

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.

Reglementet er udformet som en opslagsliste, idet de omhandlede emner er anført i alfabetisk rækkefølge.

Beboerne bedes være opmærksomme på, at afdelingen på et afdelingsmøde kan have vedtaget ændringer eller tilføjelser til dette ordensreglement.

Hvis dette er tilfældet, vil disse ændrede regler blive udleveret ved indflytning i afdelingen.

Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald 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, skal anbringes i skralderummet, eller der kan træffes aftale med Servicecentret om placering og afhentning af sådanne effekter.

Antenner / Paraboler

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.

Ønsker beboeren at ansøge om tilladelse til opsætning af parabol i afdelingen, skal følgende være opfyldt, før ansøgning om tilladelse vil kunne blive behandlet og eventuel tilladelse gives:

1. Der skal skriftligt ansøges hos TDC, om levering af den/de ønskede kanaler igennem ejendommens antennesystem – eventuelt suppleret med et tilkøb hos TDC 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 TDC, hvoraf det fremgår, at TDC ikke kan levere de ønskede kanaler indenfor en 3 måneders periode.

Parabol må ikke opsættes, før der foreligger tilladelse fra foreningen. Tilladelsen vil indeholde følgende krav:

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 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 til enhver tid på forlangende kunne dokumentere overfor boligforeningen, at parabolen er forsikret for person- og ejendomsskader, og gyldig forsikring skal senest forevises sammen med indbetaling af depositum.

9. Beboeren er forpligtiget til, til enhver tid, at følge Servicecentrets anvisninger i forbindelse med opsætning og vedligeholdelse af parabolen. Såfremt dette ikke sker, kan tilladelsen inddrages med omgående virkning.

Misligholdelse af ovenstående kan medføre omgående inddragelse af tilladelsen 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 engangsbleer, vat, køkkenrulle o. lign. aldrig må kastes i toiletkummen.

Utætheder i installationerne skal omgående meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

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 af afdelingen.

Beboerlokale

På søn- og hverdage skal lokalet forlades senest kl. 23.00 og på fre- og lørdage senest kl. 24.00.

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.

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.

Boldbanerne må ikke benyttes efter kl. 22.

Boremaskiner mv.

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.

Døre

Døre, der er forsynet med dørpumpe, skal være lukkede, og må ikke holdes åbne ved anbringelse af dørmåtter eller lignende. Alle aflåselige døre skal låses efter brug. 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 derfor 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.

Falck

Erhvervslejemål er ikke dækket af AAB's Falckabonnement. Læs også nærmere www.aabnet.dk under 'Beboer'.

Fodring af fugle og dyr

Af hensyn til bl.a. rottefaren er opsætning af foderbræt og fodring af fx vildkatte ikke tilladt.

Forsikringer

Samtlige afdelinger er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygnings-beskadigelse. 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. Under normale forhold vil en sådan skade dog 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 mv. i kældre er ikke dækket af boligforeningens forsikring. Opstår der en skade, bør det straks meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen og dit forsikringssselskab.

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.

Haven og gården

Der skal være ro i haven og gården kl. 23 af hensyn til Teglgaardens øvrige beboere. Der må ikke tændes bål, men kun benyttes grill.

Enhver rydder op efter sig selv samme dag.

Dette gælder også for flasker, dåser og cigaretskodder.

Blomsterne må ikke plukkes.

Husdyr

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

Forbud mod at holde husdyr omfatter både dyr som tages i pleje, og dyr som er på besøg.

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.

Vinduer være lukkede, når lejer ikke befinder sig i rummet.

Fryser og lignende må ikke opstilles i rummene.

Iflg. brandmyndighederne må der ikke opbevares olie, benzin eller andre brandbare væsker i kældrene.

Kælderrum kan kun lejes af beboere i afdelingen, og der kan lejes max. 1 kælderrum pr. lejemål.

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

Maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et støjdæmpende underlag.

Se under **Boremaskiner**.

Musik, spil (PC) mv.

Benyttelse af radio, video, fjernsyn, cd-afspiller, computer, Xbox, PlayStation, gram-mofon, musikinstrumenter og lignende skal ske med absolut fornøden hensyntagen til naboer.

I de sene aften- og nattetimer skal der vises særligt hensyn til naboer ved at skrue ned, så beboere, der ønsker nattero, ikke forstyrres.

Musik og støj er ikke tilladt efter kl. 23.

I særlige tilfælde ved fester og lignende bør det sikres, at naboerne er indforstået med "støj".

Opslagstavler

Opslagstavlerne er forbeholdt afdelingens meddelelser.

Parkering, cykling og motorkørsel

Al cykling og motorkørsel på gangstier samt parkering foran portene er forbudt.

Motorcykler og knallerter må kun parkeres i de anviste rum. De må ikke parkeres i gården. Biler må heller ikke parkeres i gården.

Rygpolitik

Rygning i opgange og vaskekældre er 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.

Udluftning

For at undgå fugt 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.

Børn under 15 år må ikke benytte maskinerne og ikke opholde sig i vaskeriet uden tilsyn af voksne.

I tilfælde af fejl ved maskinerne bedes dette meddelt Servicecentret.

Tøj må ikke stå i maskinen, når det er færdigvasket.

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.

Uafhentet vasketøj fjernes af afdelingen.

Du må booke tørretumbler i forbindelse med booking af vasketid. Du må stoppe tørretumblerne, hvis den er igangsat af en anden beboer i den periode, du har booket den.

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.

Afdelingsmødet har vedtaget dette ordensreglement i erkendelse af, at det skaber tryghed og tilfredshed, når vi tager hensyn til hinanden.