

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 9, "Viborggaard"**

ORDENSREGLEMENT

AF 18. APRIL 2004

(Ændret efter afholdt afdelingsmøde d. 19.04.24. Ændringsdato 26.04.24)

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.

Afdelingens Servicecenter kan også 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.

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

Affaldscontainere til dagrenovation, papir/pap/ glas/plast/metal er nedgravet i afdelingen.

Større ting, fx møbler der skal fjernes, skal stilles i rum til storskrald. Disse findes i gårdene

Der er opsat en container til genbrug af tøj i "Bagerens" gård.

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 det ikke kan ses fra gaden. Tæpperystning fra altaner er ikke tilladt.

Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Engangsbleer, vat, køkkenrulle og lignende må aldrig kastes i toiletkummen. Utætheder i installationerne skal omgående meldes til Servicecentret. Til rengøring af fliser, 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 indenfor afdelingens område foregår, men henvises til de pladser og rum, der er indrettet hertil.

Hvert lejemål må have en knallert/scooter parkeret i skurene i gården.

Genstande, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes.

Boremaskiner

Brugen af boremaskine og lignende værktøj må kun ske på alle dage mellem kl. 09.00 og 19.00

Campingvogne, trailere 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. 12 timer iflg. politivedtægten.

Døre

Viborggaarden er forsynet med dørtelefoner og gadedørene er derfor låste. Det er ikke tilladt at holde gadedørene åbne med anbringelse af sten, træstykker, dørmåtte eller lignende.

Det er ikke tilladt at opklæbe mærkater eller lignende på dørene.

Pulterumsdøre skal altid være låste.

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 i AAB er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse.

Afdelingen har ikke tegnet 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 indbofamilieforsikring. Det anbefales på det kraftigste, at beboerne selv tegner en indbo- og ansvarsforsikring. 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.

Fjernede genstande

Alle genstande der har været henstillet i strid med ordensreglerne, vil blive samlet og opbevaret i tre måneder. Herefter vil de blive betragtet som herreløse og de vil blive bortskaffet.

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.

Gårde

Det er ikke tilladt at køre- eller parkere motorcykler, el-løbehjul og el-skateboard i gårdene eller portene. Der er rum til knallerter i gårdene. Portene er aflåste. Hvis man har særligt ærinde i gården med bil til af- eller pålæsning, kan nøglen lånes hos Servicecentret.

Hobbyrum

Alle beboere er velkomne til hobbyrummets aktiviteter.

Regler vedtaget af Vifa og afdelingsbestyrelsen skal overholdes.

Husdyr

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

Det er ikke tilladt at færdes med hund i gården eller i kælderen.

Forbud mod at holde husdyr omfatter også dyr, som tages i pleje. Det betyder, at ingen husdyr må overnatte i afdelingen.

Det er tilladt at have en hund på besøg/gæstevisit, **men kun ifølge med ejer.**

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.

Ud over det tildelte pulterrum, er det muligt at leje 1 ekstra betalingsrum. Henvendelse til kundeservice hos AAB i Langelandsgade.

Komfurer

Komfurer

For at få fuldt udbytte af komfuret, bør beboeren sætte sig ind i brugsanvisninger for dette. I tvivlstilfælde vil Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen være behjælpelig. Normal drift og vedligeholdelse af komfuret afholdes af afdelingen, men beboeren betaler for skader, som måtte skyldes forkert brug og misligholdelse. Alle uregelmæssigheder skal straks meldes til Servicecentret.

Lofter

Det er ikke tilladt at opmagasinere ting på lofter eller loftsgange.

Maskiner

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et støjdæpende underlag. Se under Boremaskiner.

Musik

Benyttelse af radio, fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboer. Efter kl. 24.00 bør der vises særligt hensyn til naboer ved at skrue ned, så beboere, der ønsker nattero, ikke forstyrres.

Navneskilte

Hvor navneskilte er opsat må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført.

Opslagstavler

Opslagstavlerne må kun anvendes til afdelingens og fritidsklubbens meddelelser.

Opvaske- og vaskemaskiner

Der skal søges om tilladelse til opsætning af opvaske- og vaskemaskiner hos Servicecentret. Opvaskemaskiner og vaskemaskiner må benyttes alle dage mellem kl. 08.00 og kl. 21.00.

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 ikke-indregistrerede køretøjer må ikke henstilles på afdelingens parkeringspladser.

CVR-/firmabiler må parkere alle hverdage kl. 06.30-17.00 uden registrering.

Hvert lejemål kan lade en bil omfatte af ordning om beboerparkering. Bilen skal være indregistreret til en adresse i Viborggaarden.

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.

Støvsugning

Støvsugning og lignende gulvbehandling må kun foretages mellem kl. 08.00 og kl. 20.00 af hensyn til støjgener for underboer/naboer.

Trapper

Det er ikke tilladt at henstille ting på trapperne, såsom skraldeposer, blomster, fodtøj, bæreposer og lignende. Det eneste der må være på trappen, er en dørmåtte.

Der må ikke stå noget på trapperne, da der er vores brandvej ud af ejendommen i tilfælde af brand.

Genstande, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes.

Udluftning

For at undgå emdannelse og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, skal der sørges for effektiv udluftning gennem vinduerne. 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 bygningskonstruktionen må vandsenge ikke opstilles.

I alle tilfælde hæfter beboeren for skader m.v. der opstår, hvis forbuddet ikke overholdes.

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.

Reservation af vaskemaskiner foregår i det elektroniske system.

Personen der har vasketid, har førsteret til brug af tørretumbler en time inde i vasketiden og frem. Brug af tørretumbler og rulle må ske en time udover den bestilte vasketid.

Maskiner skal tørres af efter brug. Sæbeskuffer skal være rene for sæberester, når vasketiden slutter. Fnugfiler renses. Gulve skal være fejte.

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.