

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 2
"Nordre Bydel I"**

ORDENSREGLEMENT

AF 18. MAJ 2001

(Rev. efter afdelingsmødet afholdt den 22. april 2025)

Revideret administrativt, 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 nødvendigt ophæve lejeforhold i de i § 90, stk. 1, nr. 7-9 og

12, nævnte tilfælde.

Servicecenteret 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.

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. Beboerne bedes være opmærksom på, at afdelingen på et afdelingsmøde kan have vedtaget ændringer eller tilføjelser til dette ordensreglement. Hvis det er tilfældet, vil disse ændrede regler blive udleveret ved indflytningen i afdelingen.

Affald

Affald sorteres i forhold til kommunens anvisninger vedrørende sortering. Husholdningsaffald må ikke stå på bagtrappen eller i gården.

Storskrald - skal der benyttes det aflåste rum i porten.

Altaner

Altaner rengøres med våd moppe/klud. Der må ikke rengøres med store mængder vand, som er til gene for underboerne.

Altankasser

Af sikkerhedshensyn skal altankasser hænges på den indvendige side af altanerne.

Antenner

Hvor der er installeret fællesantenneanlæg for radio og TV, må tilslutning kun ske med originale antennestik og -kabler. Der må ikke opsættes radioamatøranterne 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:

Servicecenteret på telefon: 89 31 92 00

Til rengøring af badekar, håndvask og toilet må kun anvendes skånsomme - og aldrig slibende eller ætsende - rengøringsmidler.

Barnevogne, cykler, knallerter 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.

Der benyttes kun cykelrum i gården

Boldspil og leg.

Børns leg eller ophold i trappeopgange, elevatorer, kælderrum, vaskerier, tørrerum og kælder-gange 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.

Boremaskiner m.v.

Brugen af boremaskine og lignende værktøj må bruges i tidsrummet 10.00 til 19.00 alle ugens dage.

Campingvogne m.v.

Campingvogne og trailere må ikke parkeres i afdelingen.

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.

El - 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.

Fuglefodring er 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, 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 samt til dit forsikrings-selskab.

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 frem-leje finder sted og vilkårene her for.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

Grill

Det er kun tilladt at bruge el- eller gasgrill på altanerne.

Anden brug af åben ild, såsom kulgrill, er ikke tilladt.

Gård og Haver

Haven i baggården må benyttes af alle beboere til hverdag og fest.

Ønsker du at afholde en privat fest eller lignende arrangement, kan du reservere dele af haven. Specielt området ved udekøkkenet er egnet.

Her er der plads til ca. 25-30 personer.

Reservation

Reservation skal ske ved at skrive arrangementet på afdelingens FB-side og i kalenderen, som hænger ved siden af tavlen ved bestyrelseslokalet i kælderen. Der noteres navn og lejemål.

Forberedelse

Der må tidligst dækkes op og gøres klar samme dag som arrangementet afholdes og maksimalt 3 timer før start. Dette for at sikre, at haven fortsat kan være tilgængelig for øvrige beboere.

Hensyn til naboer

Beboere, der afholder arrangement, skal informere naboerne i afdelingen på forhånd.

Støj og sluttidspunkt

Der skal tages hensyn til afdelingens øvrige beboere. Musik og støj skal dæmpes ved midnat, og arrangementet skal være afsluttet senest kl. 01.00.

Oprydning

Efter brug til fest skal der ryddes op og rengøres, så området ude og inde afleveres i samme stand som modtaget. Skrald skal være fjernet. (Se præcis vejledning på køkkendøren).

Oprydning skal være afsluttet senest kl. 10.00 den følgende dag.

Faciliteter

Udekøkkenet kan benyttes af alle beboere. Det indeholder forskellige glas, service og køkken, elkedel og kogegrej. Der er opvaskemaskine, komfur og køleskab med fryser i udekøkkenet tilgængeligt

Medbring selv viskestykker og klude.

Der er to store markedsparasoller, samt to havepavillioner til rådighed.

Toiletterne ved vaskekælderen i nr. 26 kan benyttes ved ophold i haven.

Grill

Der er gas- og kulgrill til rådighed.

Gasgrillen skal ved brug trækkes ca. en meter ud fra skurets trævæg. Den benyttes kun udendørs, og bliver efter brug stående udenfor. Gasflasken slukkes efter brug, grillen rengøres, og plastovertrækket sættes på.

Brugsanvisningen til betjening af gasgrillen findes i metallågen.

Kulgrill må ikke stilles i skuret, før den er helt afkølet. Grillen skal stå ude til afkøling, inden den sættes på plads.

Pejsen kan også tændes af alle beboere.

Hobbyrum/Værksted.

I afdelingens hobbyrum/værksted må kun benyttes af beboerne.

Rummene er under brugernes beskyttelse, og man er forpligtet til at overholde det ophængte reglement.

Husdyr

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

Det er tilladt at holde max. 2 husdyr pr. lejemål (hund og/eller kat)

Følgende hunde er det ikke tilladt at holde:

Americano Bull Terrier, Amerikan Staffordshire Terrier, Amerikans Bulldog, Amstaff, Bullmastiff, Bullterrier, Carna Corsa, Centralasiatisk Ovtcharka, Dobbermann, Dogo Argentino, Dogo Canarian, Dogo De Bordeaux, Dogo Vanarian, Engelsk Bulldog, Engelsk Staffordshire Terrier, Fina Brasileiro, Great Japanese, Kaukasisi Ovtcharka, Mastino Napolitano, Pitt Bull Terrier (forbudt ved lov), Rottweiler, Tosa, Kangal, Boerboel, Fila Brasileiro, Centralasiatisk Ovtcharka, Kaukasisk Ovtcharka, Sydrussisk Ovtcharka, Tornjak, Sarplaninac.

Det er heller ikke tilladt at holde blandinger af/med alle ovenstående racer.

Ovenstående definition af muskelhunde kan blive mere omfattende over tid, hvis der bliver udviklet nye hunderacer, der kan defineres som muskelhunde.

Sådanne nye hunderacer kan afdelingsbestyrelsen tilføje ordensreglementet uden, at der skal afholdes et afdelingsmøde for at godkende tilføjelsen.

Husdyr må ikke være til ulempe for andre beboere, ejendommen og gården/haven.

Hunde og katte må ikke luftes i haven og skal holdes i snor.

Nærværende regler gælder ligeledes for husdyr på besøg og husdyr der tages i pleje.

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.

Lys på trapper og i kælder

Lyskontakter må ikke blokeres.

Fejl og uregelmæssigheder meldes til Servicecentret.

e også under Boremaskiner.

Musik, spil (PC) m.v.

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

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

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

Navneskilte.

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

Ekstra kan fås hos Servicecentret.

Nøgler.

Boligforeningen har gennem sit abonnement med Falck en nøgleserviceordning.

Parkering af motorcykler og knallerter

Disse må kun parkeres på det afmærkede område i carporten.

Biler

Det er **absolut ikke tilladt at parkere eller henstille disse på afdelingens område**, dog med den undtagelse, at man i sin lejekontrakt har tilføjet en sådan tilladelse.

Røgfrihed

For lejemål indgået efter en 1. juli 2024 gælder det, at rygning ikke er tilladt på afdelingens altaner.

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.

Skadedyr

Hvis der observeres skadedyr (f.eks. rotter, kakerlakker og lignende), skal dette omgående meddeles til Servicecentret.

Skiltning

Opsætning af skilte og reklamer kan kun ske efter skriftlig tilladelse fra Servicecentret.

Udluftning

For at undgå emdannelse og derved 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 man huske at lukke for varmen.

Udluftningsventiler på køkken og badeværelse må ikke tilstoppes.

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 til Servicecentret.

Børn under 16 år må ikke benytte maskinerne og ikke opholde sig i vaskeriet uden tilsyn af voksne.

Hunde må ikke være i vaskeriet.

I tilfælde af fejl ved maskinerne bedes dette meddelt til Servicecentret. Tøj må ikke stå i maskinen, når det er færdigvasket.

Det opsatte vaskehusreglement skal overholdes.

Vinduespudsning

Det er ikke tilladt for lejere i ejendommen at benytte en vinduespudser med vandingsanlæg, der pudser vinduer udefra, mens vedkommende står på gaden eller i gården. Denne metode medfører, at snavs og vand drypper ned på underboernes vinduer.

Ændringer

Boligforeningens bestyrelse er bemyndiget til at foretage de ændringer i vedligeholdelses-, moderniserings- og ordensreglementet 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 trykthed og tilfredshed, når vi tager hensyn til hinanden.