

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 75, "Havnen"**

ORDENSREGLEMENT

(Ændringsdato: 21-05-2025. Ændret efter afholdt afdelingsmøde 12-05-2025)

(Administrativt tilrettet, 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.

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 vedtage ændringer eller tilføjelser til dette ordensreglement. Hvis det er tilfældet, vil disse ændrede regler blive udleveret ved indflytning i afdelingen.

Affald

MADAFFALD: Afleveres i affaldssuget der er placeret i kælderens, i væggen ud for opgang 31 mellem bygning I og G.

RESTAFFALD: Skal i skakten i opgangen. Pizzabakker er restaffald. De skal pakkes sammen i mindre stykker i en sort affaldspose, så de ikke stopper skakten.

Der udleveres gratis affaldsposer, som skal bruges til alt affald der smides i skakterne. Poserne står i cykelkælderen i nr. 29 og 33.

GLAS, PLAST, METAL, PAP/PAPIR og TEKSTILAFFALD: Skal afleveres i kuberne der er opstillet langs kanalen.

STORSKRALD: Skal afleveres i affaldsrummet i parkeringskælderen nedenfor udkørselsrampen til højre. Skraldet må ikke sættes udenfor døren.

Skraldet skal sorteres efter anvisninger i rummet og al affald skal kunne håndteres af én person.

Hvert lejemål har fået udleveret en nøglebrik til rummet. Mister man brikken kontaktes bestyrelsen i Lighthouse bygning I om anskaffelse af en ny. Udgiften til en ny brik afholdes af beboeren selv.

Du har mulighed for at få hentet storskrald som fx møbler mv. Se mere på: Få hentet storskrald hvor du bor | Det er nemt og gratis Kredsløb

Du kan se mere om vores affaldssortering på Storskrald og affald - AAB HAVNEN - AFDELING 75"

Det er ikke tilladt at henstille affald i kælderen.

Antenner og paraboler

1. Der må kun opsættes antenner og paraboler, når der foreligger en skriftlig tilladelse fra AABs administration. Tilladelsen er først gældende fra det øjeblik opsætningen er godkendt af Servicecentret og afdelingsbestyrelse. Kopi af tilladelsen skal forefindes hos afdelingsbestyrelsen!!
2. Kriteriet for at kunne ansøge vil være:

Man skal som minimum aftage pakke 1 programmerne (DR1-DR2-TV2 og TVdanmark m.fl.), og være tilmeldt licenskontoret i Danmarks Radio.

Ved ansøgning rettes denne til AABs administration, medfølgende dokumentation fra vor programleverandør, om at det pågældende program som ønskes, ikke kan modtages på kabelnettet med dekoder eller selector.

Findes kanalen på kabelnettet vil tilladelse ikke kunne gives.

3. **Montering af parabol skal ske på det af afdelingen monterede stativ på taget, kabler føres af den anviste føringsvej, og skal udføres af en autori-
seret installatør.**
4. Beboeren betaler selv alle etableringsomkostninger ved opsætning, kabelføring og nedtagning ved fraflytning.
5. Der stilles et depositum i AAB for manglende nedtagning ved fraflytning og evt. bygningsskade på kr. 2.000,00.
6. En evt. tilladelse gives kun i botiden og kan ikke overdrages.
7. Hvis den ønskede TV-kanal bliver tilgængelig på kabelnettet, vil en tilladelse kunne tilbagekaldes.

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 servicecentret.

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

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.

Sådanne ting må ikke stilles i trappegange og på andre steder, hvor den almindelige færdsel inden for afdelingens område foregår. Der henvises til de pladser og rum, der er indrettet hertil. Genstande, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes.

Cykelkælderer må udelukkende bruges til cykler, cykeludstyr, barnevogne og løbehjul, der jævnligt er i brug.

Kanoer, kajakker og paddleboards må kun opbevares på de vægmonterede ophæng.

Boremaskine

I forbindelse med brug af boremaskine i bygningen, er der fastsat følgende regler:

Der må bores på følgende tidspunkter:

Mandag – torsdag mellem kl. 08.00 og 19.00

Fredag mellem kl. 08.00 og 18.00

Lørdage, søndage og helligdage herunder juleaftensdag mellem kl. 10.00 og 16.00

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.

El- og rørinstallationer

Beboerne må ikke foretage ændringer eller indgreb i lejlighedens installationer, og eventuelle fejl skal omgående meldes til servicecentret.

Elevator

Sidder nogen fast i elevatoren skal man trykke (5 sekunder) på hjælp-knappen som sidder i elevatoren. Så etableres der personlig kontakt til elevatorfirmaet, som vil foretage det fornødne for at hjælpe.

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.

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 herfor.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

Grill

Det er ikke tilladt at bruge kulgrill på altanen. Der må anvendes COBB-grill og lignende, der griller uden flammer samt el- og gasgrill.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hund, kat, krybdyr, slanger, insekter og spindler i afdeling 75.

Forbuddet mod at holde husdyr omfatter ligeledes, at dyr ikke må tages i pleje eller overnatte i afdelingen.

Gæster må have hunde med på besøg, ingen feriehunde og besøg over længere tid.

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 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 på tlf.: 89 31 92 00.

Lys på trappe og i kælder

Lyskontakter må ikke blokeres. Fejl og uregelmæssigheder meldes til Servicecentret.

Musik

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

I de sene aftentimer 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 indforståede med "støj".

Navneskilte

Navneskilte ajourføres ved henvendelse til Servicecentret.

Opgange og trappeafsatser

I opgangen og på trappeafsatserne må der kun være en dørmåtte. Der må ikke forefindes barne- og klapvogne, cykler, pyntegenstande, møbler, sko, papkasser, affald og andet som kan hindre færdselen.

OBS! Opgange og trappeafsatser er flugtveje i tilfælde af brand, og skal derfor altid være ryddet, så det er kun tilladt at have en dørmåtte.

Parkering, cykling og motorkørsel

Der er ikke p-pladser tilknyttet boligafdelingen. Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted på boligafdelingens område

P-spærre på privat fællesvej i Grundejerforeningen:

Retningslinjer for at passere p-spærren på den private fællesvej i vores grundejerforening (Grundejerforeningen LightHouse X1) kan rekvireres hos afdelingsbestyrelsen.

Rygning

Det er ikke tilladt at ryge i kældre og opgange.

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.

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.