

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 35, "Trillegården"**

ORDENSREGLEMENT

AF 23. APRIL 1999

(Ændret efter afholdt afdelingsmøde den 22-05-2024. Ændringsdato 10-06-2024)

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. 7-9 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 § 81, 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. § 81, 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. Du kan også finde en digital blanket til indsendelse af klagesager samt yderligere information på www.aabnet.dk

I sager om støj 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 du gennemlæser reglementet.

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.

Du bedes være opmærksom på, at afdelingen på et afdelingsmøde kan have vedtaget ændringer eller tilføjelser til dette ordensreglement. Afdelingens opdaterede ordensreglement findes på afdelingens hjemmeside på www.aabnet.dk.

Affald

Af hygiejniske grunde og for at undgå at fugle, rotter, katte, ræve mv. spreder affald og tiltrækkes, skal affald, smides i de dertil indrettede og nedgravede affaldscontainere. Restaffald i lukkede poser. Glas, metal og hård plast skal være tørt og rengjort (skyllet). Pap slås sammen, så det kan være i containeren. Store papemballage, samt møbler, kemikalier og lign. skal afleveres på Storskraldsområdet – se vedlagte tegning. Sorteringsvejledning fås også hos Servicecenteret.

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. I afdelinger med kollektiv el-måling er det ikke tilladt at opsætte varmeelementer på altanerne.

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.

Paraboler må ikke opsættes uden tilladelse fra boligforeningen.

Etageblokkene:

Der kan gives tilladelse til opsætning under overkant på altan.
I stuelejligheder, på egen terrasse, max. højde 1 meter.

Rækkehuse:

Skal holdes under plankeværkets øverste kant.

Gårdhavehuse, i ikke delte huse:

Skal holdes under plankeværkets øverste kant.

Gårdhavehuse der er delte:

I egen del af haven, max. højde 1 meter.

Generelt for paraboler:

Fastgørelse må ikke ske på murværk, plankeværk eller facader.

Evt. reetablering skal finde sted for beboers regning ved fraflytning.

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 eller afdelingsbestyrelsen.

Af hensyn til natteroen må der ikke bades mellem kl. 23.00 og 06.00. I afdelinger, der har fælles baderum, må disse ikke benyttes i tiden fra kl. 21.00 til 06.00.

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.

Scooter, handicapscooter, knallert, motorcykel og lign.:

Der må max opbevares 1 stk. køretøj i baghave og 1. stk. i forhave. Køretøjet skal trækkes ind på området. Og støj fra disse skal minimeres. Dvs. at reparation af køretøjet, som kræver at det skal startes flere gange, skal minimeres (max 2 gange).

Boldspil og leg

Børns leg eller ophold i trappegange, elevatorer, kælderrum 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 støjende. Dette gælder især om aftenen.

Der skal tages hensyn til beboere, som skal have deres nattesøvn f.eks. pga. arbejde, skole, helbred osv.

El-løbehjul, el-skateboard, cykling er ikke tilladt på afdelingens område jf. rådet for Sikker Trafik og Færdselsreglerne.

Børn under 5 år må cykle på afdelingens område under hensyntagen til andre beboeres færden.

Boremaskiner og øvrig støj fra værktøj

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.

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.

El- og rørinstallationer

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

Der må ikke etableres el-varme i lejligheder med kollektiv måling.

Erhvervsmæssig virksomhed

Uden boligforeningens skriftlige tilladelse er det ikke tilladt at drive erhvervsmæssig virksomhed fra boligen samt fra andre lejede lokaler.

Fester og sammenkomster

Støj fra fester og sammenkomster skal ophøre kl. 22.00 mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og søndag. Støj fra fester og sammenkomster skal ophøre kl. 24.00 fredag og lørdag.

I de sene aftentimer bør der vises særligt hensyn til naboer ved at skru ned, så beboere, der ønsker nattero, ikke forstyrres. I særlige tilfælde ved fester og lignende bør det sikres, at naboerne er indforstået med "støj".

Fodring af fugle og dyr

Det er IKKE tilladt at smide/sætte mad på afdelingens område herunder fællesarealer og egne haver, det være sig på græsarealer, stier, solbænke, tage, i træer mv, da det tiltrækker skadedyr som rotter, måger, krager, ræve osv. Det er heller ikke tilladt at opsætte fodrebræt.

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 eller afdelingsbestyrelsen 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.

Garager og carporte

Garager og carporte udlejes til boligtagere i afdelingen til parkering af indregistrerede motorkøretøjer og må ikke anvendes til andre formål. Registreringsattest skal forevises.

Snerydning påhviler lejeren af garagen eller carporten.

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/fritidsklubben vedtagne regler.

Husdyr

Det er tilladt at have 1 indekat pr. lejlighed på adresserne Snogebæksvej og Trillegårdsvej.

Det er ikke tilladt i etageafdelinger at holde hund, kaniner, hamster, rotter (gnavere), krybdyr og slanger samt fugle i voliere, medmindre det er blevet godkendt ved en beboerafstemning i den enkelte afdeling. Og så vil det fremgå af afdelingens ordensreglement eller kan fås ved Servicecenteret.

Forbud mod at holde husdyr omfatter dyr som tages i pleje. Man må gerne have gæster på besøg som har deres egen hund med. For dem vil de generelle regler for hunde gælde.

Regler for katte- og hundehold i Trillegården gælder for række- og gårdhavehuse.

Regler for kattehold gælder for lejligheder på Snogebæksvej og Trillegårdsvej.

Regler for hunde:

1. Politivedtægtens bestemmelser om hunde finder anvendelse overalt i Trillegården

2. Hundeejere skal kunne forevise lovpligtig ansvarsforsikring.
3. Det er enhver hundeejer forbudt at ophidse sin hund til angreb.
4. Hunde skal føres i snor.
5. Hundeaafføring skal fjernes med det samme – både i haver og på fællesarealer. Ansvaret påhviler ejeren.

Regler for katte:

4. Katte må kun fodres indendørs.
5. Katte, som holdes i henhold til pkt. 4, skal være øretatoverede eller bære halsbånd med ejers navn og adresse.
6. Katteafføring skal fjernes med det samme både i have og på fællesarealer. Ansvaret påhviler ejeren.

Generelle regler for både hunde og katte (i det følgende kaldet husdyr).

6. Alle husdyr skal registreres ved Servicecentret. Dette skal ske uanset anskaffelsestidspunktet. Husdyrejeren forpligter sig til ved registreringen – med sin underskrift – at overholde nærværende regler. Holdes der alligevel flere husdyr end tilladt, er det et brud på reglementet, og der vil blive handlet derefter.
7. Der må holdes 2 husdyr; 2 hunde, 2 katte eller 1 af hver. Gældende i række- og gårdhavehusene. I lejlighederne på Snogebæksvej og Trillegårdsvej er det tilladt at have 1 indekat pr. lejlighed.
8. Husdyr må ikke være til ulempe for andre beboere, afdelingens bygninger eller anlæg.
9. Husdyr må ikke luftes på legepladser, og ejeren af husdyret er ansvarlig for, at der ikke sker forurening af de grønne områder, friarealer samt veje, stier, private haver og altaner. Efterladenskaber skal straks fjernes.
10. Et husdyr må på ingen måde forstyrre beboerne med vedvarende lyde som gøen, mjaven, hylene eller skrigen.
11. Det påhviler ejeren af husdyr at træffe de foranstaltninger, der efter forholdene må anses for påkrævet, for at dyret ikke generer eller volder andre skade.
12. Ejeren af et husdyr er forpligtet til at erstatte den skade dyret forvolder.
13. Det er enhver husdyrejers pligt at holde sit husdyr i en sundhedsmæssigt forsvarlig stand, d.v.s. at husdyrene skal være vaccinerede, og holdes fri for

lopper, mider og orm.

14. Af hensyn til et rart miljø i Trillegården, samt et godt forhold mellem husdyr-ejerne og ikke-husdyrejere appelleres til, at disse regler overholdes. Er dette ikke tilfældet gøres opmærksom på, at der kan opstå erstatningssager.
15. Registreringssedlen findes på sidste side i dette ordensreglement.
16. Det er ikke tilladt at holde de forbudte racer, som er defineret ved Hundeloven – se retsinformation. Hunde af disse racer må ikke medbringes på besøg af gæster til afdelingen, og det er heller ikke tilladt for beboere i afdelingen, at tilbyde pasning eller pleje af ovennævnte racer i kortere eller længere perioder.

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 aflåsede, 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 tvilstilfælde 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 og støj i forbindelse hermed

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

Mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og søndag skal der være ro senest kl. 22.00 – fredag og lørdag skal der være ro senest kl. 23.00. 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 indforstået med støj.

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 indforstået med "støj".

Navneskilte

Hvor navneskilte er opsat må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført. Ekstra bogstaver kan fås hos Servicecentret.

Opslagstavler

Opslagstavlerne må kun anvendes til afdelingens og fritidsklubbernes meddelelser.

Opvaske- og vaskemaskiner

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

Parkering, cykling og motorkørsel herunder handicapscooter

Parkering af motorkøretøjer skal finde sted på de dertil indrettede parkeringspladser. Parkering af campingvogne – se pkt. Campingvogne mv.

Parkering af motorcykel/scooter – se punkt scooter, knallert, motorcykel og lign.

Henstilling/opbevaring af køretøjer herunder ikke indregistrerede motorkøretøjer er forbudt.

Parkering på brandveje eller ved indkørsel til brandveje er strengt forbudt.

Motorkørsel herunder kørsel på eldrevne køretøjer er forbudt på afdelingens gangstier, fortove og fællesarealer. Færdselslovens regler er gældende i området.

Handicapscooter, som kører 0-6 km/t er tilladt, da de er at betragte som gående.

Pulterrum

Se under Kælder- og pulterrum.

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.

Snerydning

Der henvises til udleverede tillæg til vedligeholdelsesreglementet.

Storskrald

Der findes forskellige containere, til alt affald, på nær køkkenaffald.

Affaldet skal sorteres. Containere er kun for afdelingens beboere. Det anbefales ikke at sende børn alene med affald til containere.

Madaffald må ikke henkastes i containerne. Farligt affald/kemikalier skal i de dertil indrettede containere.

Genbrug sælges fra egen bopæl eller hvis der findes en genbrugsbutik i afdelingen, så henvises der til brug af denne.

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.

Døren til vaskeriet skal holdes lukket.

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

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

Villaer og rækkehuse

Nedfalden frugt tilhører den, på hvis grund den er falden.

Afbrænding af affald må kun finde sted, hvis det er aftalt i afdelingen.

Det er ikke tilladt at holde høns, duer og lignende uden forud indhentet tilladelse fra afdelingsbestyrelsen og foreningens bestyrelse.

Hvis der holdes hund eller kat, må dyret ikke være til gene for naboer.

Det er ikke tilladt at henstille biler, campingvogne, fritidsbåde m.v. på grunden på en sådan måde, at disse ved deres placering eller udseende kan være til gene for naboer eller virke mispydende for kvarteret.

Det er ikke tilladt at opføre skure, garager, carporte eller andre tilbygninger, uden at sådanne skriftligt er godkendt af boligforeningen og de kommunale bygningsmyndigheder. Bygningsmæssige ændringer må ligeledes ikke finde sted uden skriftlig tilladelse fra boligforeningen.

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.

Regler for katte- og hundehold i "TRILLEGÅRDEN"!

Gælder kun i række- og gårdhavehuse. Og for kattehold gælder det også lejlighederne på snogebæksvej og Trillegårdsvej

Ovenstående reglement er nøje gennemlæst, og jer er indforstået med, at overtrædelse af dette medfører inddragelse af min tilladelse til husdyrhold. Såfremt husdyrholdet fortsætter efter at tilladelsen er inddraget, medfører dette ophævelse af lejemålet.

Navn: _____

Bopæl : _____

Husdyrets art/race, anskaffelsestidspunkt, evt. policenummer:

1. _____

2. _____

Dato: _____ Underskrift: _____

Ovenstående talon rives ud og afleveres til Servicecentret