

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 40, Veri I”**

ORDENSREGLEMENT

af 4. MAJ 2001
(Ændret april 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 skal alt affald, der kastes i affaldsskakt eller spande, 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 afleveres på storskraldspladsen mellem blok B og C ved Tjelevej nr. 18.

I etageejendomme træffes aftale med Servicecentret om placering og afhentning af sådanne effekter. Det er ikke tilladt at aflevere og opbevare reklamer og aviser ved opgangene i afd. 40.

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.

Ophold på fællesarealer, der er under andres altaner, er ikke tilladt.

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.

Ønsker beboeren at ansøge om tilladelse til opsætning af parabol på ejendommens facade, 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. Når altanerne er opsat, skal paraboler opsættes på taget, og udgiften betales fuldt ud af ejeren af parabolen.
4. Opsætning af parabol skal foretages af autoriseret momsregistreret firma.
5. Parabolen må max være 90 cm. i diamenter.
6. Ved fjernelse af parabolen hæfter beboeren for eventuelle skader, og disse skal udbedres af boligforeningen for beboerens regning.
7. Beboeren skal til enhver tid kunne dokumentere på forlangende overfor boligforeningen, at parabolen er forsikret for person- og ejendomsskader, og gyldig forsikring skal senest forevises sammen med indbetaling af depositum. Sluttiligt skal der gøres opmærksom på, at såfremt denne blæser ned, er det beboerens fulde ansvar.
8. De er forpligtiget til enhver tid, at følge ejendommens funktionærers 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 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.

Se under trapper.

Boldspil og leg

Børns leg eller ophold i trappeopgange, elevatorer, 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.

Boremaskiner m.v.

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 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.

Elevator

Sidder nogen fast i elevatoren benyttes REM-systemet, følg anvisningen i elevatoren.

Ved strømsvigt tilkaldes Falck.

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.

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 herfor.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

Garager og carporte

Garager og carporte udlejes til parkering af indregistrerede motorkøretøjer og må ikke anvendes til andre formål.

Hvert lejemål kan kun råde over en garage/carport.

Det er en forudsætning, at der kan fremvises en gyldig indregistreringsattest.

Beboere, der ønsker at leje en carport, henvender sig til udlejning i Langelandsgade, som noterer vedkommende på ventelisten.

Når fristen er nået, tildeler vi garagen til den der står øverst på listen af de 15 ansøgere, der har svaret ja til tilbuddet. Denne person har ét døgn til at vende tilbage med et endeligt svar.

Det er muligt at stå på ventelisten trods, man allerede *har* en garage. Får man en garage tildelt, skal man afgive den, man allerede har.

Der vil blive fortaget parkeringskontrol på alle synlige biler i afdelingen, dette gælder også bilerne i de åbne garager.

Gril på altanerne

Af hensyn til under- og overbeboere forbydes brug af grill på altanerne.

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 ikke tilladt at holde hund, kat, krybdyr, slanger, Araer (papegøjer), og kaniner eller andre pelsdyr.

Eneste undtagelse små fugle og fisk.

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

De Araer, kaniner som findes i afd. 40 pr. 27-5-2011, må forblive indtil de dør, men må ikke være til ulempe for andre beboere (med vedvarende skrigen), i afdelingens bygninger eller anlæg.

Knallerter

Der må ikke forefindes knallerter og andre motorkøretøjer i kældrene, disse skal parkeres ude i det fri eller i dertil indrettede skure.

Undtagelse: Handicapkøretøjer – da de er eldrevne.

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.

Der må ikke opbevares knallerter i pulterrummet.

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

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

Musik

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

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". **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 i etageejendomme må kun ske efter indhentet tilladelse fra boligforeningen. Eventuel installation må kun udføres af autoriseret installatør.

Parkering, cykling og motorkørsel

Al cykling og motorkørsel på gangstier samt parkering på brandveje er naturligvis forbudt.

Retningslinjer for parkeringen i området:

- 2 faste køretøjer pr. lejemål
- 1200 timers gæsteparkering pr. år.
- Hjemmehjælp/Privatplejen i firmabiler må parkere 24/7 uden registrering
- Akutbiler/Falck m.fl. i firmabiler må parkere 24/7 uden registrering
- CVR/firmabiler må parkere alle hverdage i tidsrummet kl. 6:30-17:00 uden registrering
- I tidsrummet 16.30-6:30 er CVR biler ikke tilladt. Personbiler er dog undtaget med registrering
- Der må kun parkeres i de afmærkede parkeringsbåse
- Trailere skal også registreres og må kun parkeres på den afmærkede trailerplads ud for Tjelevej 8-9
- Busser, last-og campingvogne samt uregistrerede køretøjer må IKKE henstilles på afdelingens parkeringspladser
- Det er tilladt flyttebiler at holde ved kantstenen ved aktive til- og fraflytninger af lejemål.
- Der vil blive foretaget parkeringskontrol på alle synlige biler i afdelingen, dette gælder også bilerne i de åbne garager.

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.

Trapper- og kælderopgange.

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber, legetøj, sko og aviser m.v. må ikke henstilles i kældergange, trappeopgange og på andre steder, hvor den almindelig 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. Beboere, der færdes i kældrene, **skal lukke branddørene.**

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.

Vaskemaskiner

Vaskemaskiner i hjemmet skal altid anbringes på et støddæmpende underlag, og må kun benyttes mellem kl. 08.00 og 21.00 af hensyn til naboerne.

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.

Det påhviler brugerne at rengøre vaskemaskiner, tørretumbler (filter) og ruller efter brug.

Der må ikke benyttes klor i vaskemaskinerne.

Ændringer

Boligforeningens bestyrelse er bemyndiget til at foretage de ændringer i vedligeholdelses- og ordensreglerne som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af boligministeriet.