

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 20, "Niels Ebbesens Gård"**

ORDENSREGLEMENT

AF 4. APRIL 1997

(Revideret efter afdelingsmøde 14. maj 2025)

Velkommen til AAB og til afdeling 20, Niels Ebbesens Gård.

En boligafdeling i AAB er en forening med sine egne medlemmer (beboere) og sin egen økonomi.

Beboerne i en boligafdeling bliver på mange måder afhængige af hinanden og er fælles om en række ting.

Vi skal alle være her og for at værne om afdelingen og det gode naboskab, har vi nogle fælles ordensregler. Det bidrager til tryghed og tilfredshed for os alle. Det er også med til at holde bygninger og fælles udearealer i en pæn stand. Noget vi alle kan nyde af i hverdagen.

Vi skal også huske på at, det er os beboere via huslejen, der skal betale for istandsættelser og vedligeholdelse af bygningerne og fælles udearealer, også hvis ting bliver ødelagt.

Hvis du føler dig generet af dine medbeboere, kan det som en start være en god ide at henvende sig personligt.

Lovgrundlag

1.1 Lov om leje af almene boliger nr. 928 af 04.09.2019

Indledning

1.2 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

1.3 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. 7-10 og 13, nævnte tilfælde. Afdelingens Servicecenter kan indberette overtrædelser af ordensreglementet.

Lejers pligter

1.4 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, som lejeren har givet adgang til det lejede.

Lejeren kan i henhold til § 81 pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren i de i § 81 nævnte tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen.

Lejeren kan pålægges retsfølger uanset om adfærden udøves af lejeren selv, lejers husstand, eller andre som lejeren har givet adgang til det lejede.

Sanktioner ved overtrædelse af reglementet

1.5 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, så 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.

Klagevejledning

1.6 Når man bor tæt sammen, kan der nemt opstå små gnidninger naboer imellem. Vi opfordrer til, at du taler med den nabo, der er årsag til, at du vil klage, før du indsender en klage. Ofte kan en venlig samtale løse problemerne.

Hvis du vil klage over en nabo, kan du bruge [beboerapp'en](#), eller du kan sende en mail til klagesag@aabnet.dk. Vores juridiske afdeling behandler din klage.

Klager skal være skriftlige.

Læs mere her: www.aabnet.dk/brug-for-hjalp/klager/

Ordensreglerne

1.7 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

Ændringer til ordensreglerne

1.8 Ønsker du at noget skal ændres, slettes eller tilføjes i din boligafdelings ordensregler, kan du stille det som forslag til næstkommende afdelingsmøde. Se på www.aabnet.dk hvordan du stiller forslag til afdelingsmødet.

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

2. Afdelingens ordensregler

Affald

Skraldeskakter er lukket i opgangene og molokstationer er nedgravet og der er opstillet farligt affald skabe. Det er vigtigt, at vi affaldssorterer korrekt, ved fejl sortering vil afdelingen blive pålagt ekstra betaling, som vi beboere i sidste ende kommer til at betale over huslejen. Affaldsposer kan fås i vaskerierne til eget forbrug. Affaldsposer og lignende må ikke henstå i opgangen eller på altan.

Mere information om sortering kan findes på Kredsløbs hjemmeside.

<https://www.kredsløb.dk/produkter-og-services/genbrug-og-affald/sortering>

Plante og jord

Planter, jord og grene o.l. skal i containeren ved varmemester materialegård på Fyrkatvej 15. Indgang lige ved siden af gitterporten. Uden affaldspose.

Storskrald

Større pap, småt brændbart, metal og porcelæn, møbler, elektronik skal afleveres på nærgenbrugspladsen på hjørnet af Vorregårds Allé og Skrydstrupvej. Du kommer ind ved at bruge din brik til opgangen. Nærgenbrugspladsen må kun benyttes af beboerne i afdeling 20.

Storskrald må ikke henstilles ved molokkerne eller noget andet sted på afdelingens område, end på nærgenbrugspladsen.

Altaner

Altaner skal holdes rene for at undgå tilstopning af afløb med vandskade til følge. Altaner må vaskes, men ikke spules. Markiser og solsejl må kun opsættes efter anvisning fra Servicecenter Nord. . Syn-

lig tøjtværing og opstabling af genstande samt synlige paraboler på altaner er ikke tilladt. Det er ikke tilladt at opsætte foderbræt. Tæppe rystning fra altaner er ikke tilladt. Trægælender skal holdes rent uden alger. Vanding af altankasser bør ske tidlig morgen eller sen aften.

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 Servicecenter Nord.

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

Barnevognsrum

Barne- og klapvogne skal stå udenfor opgangen eller i barnevognsrummene, som er i kælder. De må ikke henstilles i opgangene eller kældergangene. Barnevogne, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes, men opbevares i afdelingen i 3 mdr.

Boldspil og leg

Børns leg eller ophold i trappeopgange, kælderrum og kældergange er ikke tilladt. Leg med bue og pil, luftbøsser og lignende må ikke finde sted på afdelingens område.

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.

Fodboldspil er ikke tilladt på parkeringspladsen og på græsplænen.

Det er tilladt at bruge afdelingens indkøbte udendørsspil på græsplænen

Husk at lægge spillene på plads efter brug og forældre bedes også at være opmærksomme på at deres børn husker dette.

Bordtennis-, billard- og dart rum

Afdelingen har bordtennis-, billard- og dart rum på Vorregårds Allé 99. Der er køleskab, musikanlæg og et bord og få stole. Lånepersonen er selv ansvarlig for oprydning og rengøring. Udlånes ikke til unge under 18 år, uden der er en voksen tilstede. Lokalet lånes ved at kontakte en fra bestyrelsen, som så vil låse op, dette skal helst gøres i god tid. Lokalet må benyttes hverdage mellem kl. 08.00 og 19.00 og fredag og lørdag mellem kl. 10.00 og 00.00 og søndag kl 10:00 til 19:00.

Boremaskiner

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 16.00. På søn- og helligdage må boremaskine og lignende ikke benyttes.

Cykelrum og -stativer

Der er cykel parkering ved opgangene og i kælderen. Cykler, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes, men opbevares i afdelingen i 3 mdr.

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 cykel skuret "Det store skur"

2 hjulede Elcykler kan stilles ved cykelstativerne og i det aflåste cykelskur på Fyrkatvej 3. For at få adgang skal man kontakte servicecenteret, som vil tilkoble din nøglebrik. El Cykler, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes, men opbevares i afdelingen i 3 mdr.

El- og rørinstallationer

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

Erhvervsmæssig virksomhed

Hvis man ønsker at drive erhvervsmæssig virksomhed fra boligen samt fra andre lejede lokaler i afdelingen, skal man rette henvendelse til boligorganisationen og høre nærmere om mulighederne herfor.

Fodring af fugle og dyr

Af hensyn til rottefare er opsætning af foderbræt og fodring af f.eks. vildkatte, duer og måger, ænder og hare 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 Servicecenter Nord og dit forsikringselskab.

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.

Der er forskellige muligheder for at fremleje sin bolig. Læs mere herom på www.aabnet.dk eller henvend dig til boligorganisationen. Bemærk at fremleje skal godkendes af AAB.

Grillplads

Afdelingen har 2 grillpladser, som er til fri afbenyttelse.
(Foran Fyrkatvej 1 og Fyrkatvej 9.)

Der må ikke grilles på græsarealerne, af hensyn til brandfare og at man undgår unødvendig vedligeholdelse af de grønne arealer.

Husdyr

I afdelingen er det tilladt at holde 1 inde kat og i rækkehusene er det endvidere tilladt at holde 1 hund. Det er ikke tilladt at holde slanger, krybdyr, fugle og kaniner.

Følgende regler gør sig gældende for husdyrhold:

1. Katten skal være neutraliseret.
2. Katten skal være mærket med chip eller øretatovering.
3. Katten skal registreres hos afdelingsbestyrelsen med ejers navn og adresse, kats navn og øre eller chipnummer.
4. Katten må ikke færdes udenfor lejligheden.
5. Hunde og katte skal føres i snor og må ikke luftes på afdelingens område.

Forbud mod at holde husdyr omfatter både dyr som tages i pleje, og dyr som er på besøg udover 3 dage.

Knallert skuret "Det lille skur"

Knallerter og scootere skal stilles ved cykelstativerne eller i det aflåste knallertskur på Fyrkatvej 3. Knallerter og scootere må ikke stilles i kælder på grund af brandfare. For at få adgang skal man kontakte servicecenteret, som vil tilkoble din nøglebrik. Knallerter, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes, men opbevares i afdelingen i 3 mdr. Endvidere må motorcykler, der har en fysisk størrelse, der gør det muligt at

trække dem ind og ud gennem døren, ligeledes henstilles i skuret på lige fon med knallerter og scootere.

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.

Der må ikke tilsluttes følgende elektriske produkter; fryser, køleskab eller lignende i sit kælder- og pulterrum.

Komfurer og andre installationer i lejligheden

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 Servicecenter Nord.

Lys på trappe og i kælder

Lyskontakter må ikke blokeres. Fejl og uregelmæssigheder meldes til Servicecenter Nord.

Maskiner

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

Navneskilte

Hvor navneskilte er opsat, må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført. Dymolabels kan fås hos Servicecenter Nord. .

Opgangen og kældergange

Opgangene skal holdes fri for alle ejendele ellers står dette i vejen for eventuelle ambulancefolk med bære, brandværn eller hvis andre beboere skal have leveret køleskab eller møbler.

Vi henstiller til at vinduer i opgangen kun åbnes for udluftning og lukkes, hvis det regner og i løbet af natten.

Af hensyn til brandfare skal kældergangene holdes frie. Der må derfor ikke opbevares effekter i kældergangene.

Trappevask udføres af eksternt firma. Vinduer pudses af opgangens beboere. Stuen = Dørparti. 1 sal = Vindue. 2 sal = Vindue.

Opslagstavler

Opslagstavlerne må kun anvendes til AAB og afdelingsbestyrelsens meddelelser.

Parkering, cykling og motorkørsel

- Der er indført digital parkeringstilladelse med Parkzone. Der vil før indflytning modtages vejledning og brugernavn og password til brug af ParkCare. ParkCare er ParkZones digitale selvbetjeningsløsning. Du kan tilgå via <https://parkcare.parkzone.dk/> eller via app ParkZone Go - ParkCare.
- Dette er gældende i afdelingens interne arealer. Parkeringspladserne langs Vorregårds Allé, Skrydstrupvej og ude på selve Fyrkatvej, er kommunale og derfor ikke berørt af dette.
- Du har mulighed for, at registrere 1 fast køretøj (bil eller motorcykel) til parkering i området.
- Herudover kan du registrere gæsteparkering i op til 400 timer om året.
- Al parkering skal ske indenfor de opmærkede P-båse, der må ikke køres eller parkeres på stier og gangarealer.
- Trailere, busser, last-og campingvogne samt uregistrerede køretøjer må IKKE parkeres på afdelingens parkeringspladser. Campingvogne må i forbindelse med klargøring henstilles i max 48 timer, hvis de er registreret i ParCare-systemet.
- Hjemmehjælp, privatplejen, akutbiler og Falck må parkere 24/7 uden registrering. CVR/firmabiler må parkere alle hverdage kl. 06:30 - 16:30 uden registrering.
- Det er tilladt at holde ved kantstenen ved aktive til- og fraflytninger af sit lejemål.
- Al cykling og motorkørsel på gangstier samt parkering på brandveje er naturligvis forbudt.
- ParkZone Kundeserviceafdeling kan kontaktes på telefon nummer 70 25 26 96 og e-mail info@parkzone.dk. Åbningstiderne er man - torsdag 08:30 - 16:00 og fredag fra 08:30 - 15:00.

Pulterrum

Se under Kælder- og pulterrum.

Rolator

Disse skal opbevares i egen lejlighed. De må ikke henstilles i opgangene eller kældergangene, da de skal fungere som flugtvej.

Rygning

Rygning er ikke tilladt i afdelingens indendørs fællesarealer, herunder, trappeopgange, kælderarealer, vaskerier, selskabslokale, billardrum og værksted mv.

For lejemål indgået efter den 1. juli 2024 gælder det derudover, at rygning ikke er tilladt i boligen, på altanen eller i haven.

Rygeforbuddet gælder for alle lejemålets beboere samt gæster i afdelingen.

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 (fx. rotter, kakerlakker og lignende), bedes dette omgående meddelt Servicecenter Nord.

Skiltning

Opsætning af skilte og reklamer må kun ske efter skriftlig tilladelse fra boligforeningen.

Støj og Musik mm.

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

Der må ikke afspilles højt musik mm. alle dage fra om aftenen kl 19:00 til næste morgen kl. 08:00. I de sene aftentimer bør der vises særligt hensyn til naboer ved at skrue ned, så beboere, der ønsker nattero, ikke forstyrres.

Festes der fredag og lørdag efter kl. 23:00, skal døre og vinduer være lukkede og musik og snak skal dæmpes. I særlige tilfælde ved fester og lignende bør det sikres, at naboerne er indforståede med "støj".

Når man bor tæt sammen, kan det næsten ikke undgås, at der opstår smågnidninger. Vi opfordrer til, at du taler med den nabo, der er årsag til larmen. De fleste gange vil en venlig samtale kunne løse problemerne.

Tørrerum og -stativer

Der er tørrerum i kælder. Ligeledes findes der 3 tørrestativer udendørs på græsarealet. Der opfordres til at tørre tøj afhentes hurtigst mulig, så flest mulige kan anvende dette, da pladsen er begrænset. Tørrt tøj skal afhentes senest 48 timer efter ophængning.

Udluftning

For at undgå skimmelsvamp og andet fugt 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. Det er især vigtigt om vinteren at ydermure varmes op, så at der er varme på løbende i disse rum.

Udluftningsventiler i køkken og toilet må ikke tilstoppes.

Vandsenge

Af hensyn til bygningskonstruktioner må vandsenge kun opstilles efter indhentning af tilladelse hos Servicecenter Nord.

I alle tilfælde hæfter beboeren for skader m.v., der er opstået som følge af vandsenge.

Varme og sanitet

Der må ikke foretages indgreb på vand, varme og sanitet uden aftale med Servicecenter Nord.

Beboerne skal selv rense afløb fra håndvask og køkkenvask. Er der problemer så henvend dig til Servicecenter Nord.

Vaskerier

Vaskerierne i kælder må kun benyttes af afdelingens beboere i tidsrummet mandag til søndag kl. 06:00 til 20:00. Vaskemaskiner og tørretumbler reserveres på betjeningspanelerne i vaskerierne, ved brug af nøglebrikkerne som hører til lejemålet. Alternativt kan man også bruge App "e-vaskeri", som findes i Google Play og App Store. Hvis man ikke har påbegyndt sin vask inden for 15 minutter fra vasketidens begyndelse, må og kan andre beboere gøre brug af maskinerne.

Husk: Tør maskinerne af, fjern overskydende vaskemiddel i rum og rens tørretumblerens fnugfilter. Vask gulvet og tørre støv af efter behov. Skraldepose er til fnug fra tørretumbler.

OBS: Det er ikke tilladt at vaske for familie og venner, der ikke bor i afdelingen.

I tilfælde af fejl ved maskinerne, bedes dette meddelt Nortec.

Villaer og rækkehuse

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

Afbrænding er ikke tilladt i Aarhus Kommune.

Der henvises til afdelingens vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog.

Værksted

Afdelingen har et værksted på Skydstrupvej 1. Der er flere større maskiner og forskelligt værktøj. Lånepersonen er selv ansvarlig for oprydning og rengøring. Udlånes ikke til unge under 18 år, uden der er en voksen til stede. Brug af værkstedet er på eget ansvar. Lokalet lånes ved at kontakte en fra bestyrelsen, som så vil låse op. Værkstedet må benyttes hverdage mellem kl. 08.00 og 19.00 og lørdage mellem kl. 10.00 og 16.00. På søn- og helligdage må værkstedet ikke benyttes.