

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

**ORDENSREGLEMENT**

AF 18. MAJ 2001  
(Rev. Adm. maj 2013)

## **Lovgrundlag**

- Lov om leje af almene boliger nr. 987 af 21.10.2009

## **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 12, nævnte tilfælde.

Afdelingens lokalinspektør og varmemester 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. Klagen behandles herefter i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Hvis klagen er berettiget og der er tale om et førstegangstilfælde, sender boligforeningen en henstilling om, at den påtalte adfærd skal bringes til ophør. I støjsager anbefaler boligforeningen generel, at der er flere lejere der underskriver klagen, for at sikre, at der ikke er tale om nabostridigheder.

Modtager boligforeningen flere klager over en beboer i en kortere tidsperiode efter første påmindelse, gives en alvorlig advarsel samt oplysning om, at sagen overgives til Beboerklagenævnet, hvis henstillingen ikke tages til efterretning.

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**

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, kan man få kørt væk af renholdningsselskabet.

I etageejendomme træffes aftale med ejendomsfunktionæren om placering og afhentning af sådanne effekter.

**Husholdningsaffald** kommes i containere ved garagerne (mod **nord**).

**Aviser, reklamer, papir** m.v. kommes i container ved garagerne (mod **syd**).

**Storskrald** - skal der benyttes det aflåste rum i porten.

### **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.

### **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:

**Varmemesterkontoret på tlf. : 86167005.**

**Driftscenter Nord på tlf.: 87391670**

**Lokalinspektøren på tlf.: 87391672 (daglig ml. kl. 8 – 9).**

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 ( støjende ) værktøj må kun ske på hverdage. På søn- og helligdage bør man ikke benytte boremaskine og lignende.

### **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.

Pulterrumsdøre skal altid være låst.

### **El - og rørinstallationer**

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

### **Erhvervsmæssig virksomhed.**

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

### **Falck.**

Boligforeningen har tegnet abonnement hos Falck. Ordningen er nærmere beskrevet i udleverede Falck-folder.

Erhvervslejemål og institutioner er ikke dækket af AAB's falck-abonnement.

### **Fodring af fugle og dyr.**

Af hensyn til bl.a. rottefaren må fodring af fugle kun foregå fra de af afdelingen opsatte fodre-huse - fodring af f. eks. vildkatte 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 driftscenter,

varmemester/ejendomsfunktionæren samt til 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 'ar 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.

### **Garager**

Garager udlejes til parkering af indregistrerede motor køretøjer og må ikke anvendes til andre formål uden særlig tilladelse fra foreningen  
Snerydning påhviler lejereren af garagen.

### **Gård og Haver**

Gårdhaven må kun benyttes af afdelingens beboere og deres gæster.

Gård og haveanlæg skal altid efterlades ryddeligt og i samme stand som man modtager dette. Bruger af havepejs og grill aflevere disse rengjorte senest den efterfølgende dag.

Der henvises til det opsatte reglement.

Det er ikke tilladt at fjerne/udlåne afdelingens ejendom, herunder spil, hynder, m.m. fra haven.

### **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 tilladt at holde hund/kat i AAB afd. 2.

**Det er dog bestemt på afdelingsmødet, at disse under ingen omstændigheder må luftes i afdelingens gård- og haveanlæg, samt at disse ALTID skal være i snor.**

Skule der eventuelt være nogle beboer som ønsker at holde mere end en hund/ kat, ansøges boligforeningen herom.

### **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 aflåsed, 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 ejendomsfunktionæren 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 Varmemesterkontoret på tlf.: 86167005.  
Driftscenter Nord på tlf.: 87391670.  
Lokalinspektøren på tlf.: 87391672 (daglig ml. kl. 8 - 9).

### **Lys på trapper og i kælder.**

Lyskontakter må ikke blokeres.

Fejl og uregelmæssigheder meldes til ejendomsfunktionæren eller til varmemesterkontoret.

### **Maskiner**

Se også under Boremaskiner.

### **Musik, spil (PC) m.v.**

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

I de sene aften- og nattetimer skal 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 kan fås hos varmemesteren.

### **Nøgler.**

Boligforeningen har gennem sit abonnement med Falck en nøgleserviceordning. Ordningen er nærmere beskrevet i udleverede Falck-folder.

### **Opvaskemaskiner**

Installation af opvaskemaskiner må kun ske efter indhentet tilladelse fra boligforeningen.

Eventuel installation må kun udføres af autoriseret installatør.

### **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.

### **Skadedyr**

Hvis der observeres skadedyr (f.eks. rotter, kakerlakker og lignende), skal dette omgående med-deles til varmemesteren.

### **Skiltning.**

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

### **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 gennem-træk 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.

### **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 varmemesterkontoret.

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

Det opsatte vaskehusreglement skal overholdes.

### **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 tryghed og tilfredshed, når vi tager hensyn til hinanden.