

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 12, "Riisvangen II"**

ORDENSREGLEMENT

AF 14. MARTS 1997

(Ændringsdato 27-10-21. Ændret efter afdelingsmøde afholdt den 10-09-21)

(Administrativt tilrettet Maj 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.

Arbejdernes Andels Boligforenings afd. 12 Riisvangen II afdelingsmøde, har vedtaget dette **ORDENSREGLEMENT** i erkendelse af, at det skaber tryghed og tilfredshed, når vi tager hensyn til hinanden.

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 opmærksomme 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 indflytning i afdelingen.

Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald, der kastes i affaldsspande, være pakket i lukkede affaldsposer. Glas, aviser, kan afleveres i kommunens container. Større ting som møbler eller andet, der skal fjernes, kan man få kørt væk af renholdningsselskabet.

Antenneetablering

Antenne- og paraboleetablering udvendig på boligen skal ske under agtpågivenhed for at undgå ødelæggelse af mur og tag.

Antenner og paraboler må således ikke fastgøres på og igennem tagfladen eller på vindskederne og kvist, samt over gavlvinduerne.

Der må således ikke monteres parabol på vejfacaden.

De antenner og paraboler, der er til skade for bygningen, vil blive krævet fjernet og evt. skader udredes af 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 éngangsbleer, vat, køkkenrulle og lignende aldrig må kastes i toiletkummen.

Utætheder i installationerne skal omgående meldes til afdelingsbestyrelsen.

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

Campingvogn, uindregistreret køretøjer både og lign.

Campingvogn, uindregistreret køretøjer både og lign. Sådanne effekter må ikke henstilles på grunden således at de dominer og skræmmer udseendet, der må ikke anbringes et større antal end det er normalt for husholdning.

Genstande, der er henstillet i strid med disse regler skal fjernes.

EI- og rørinstallationer

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

Erhvervsmæssig virksomhed

Uden boligforeningens skriftlige tilladelse er det ikke tilladt at drive erhvervsmæssig virksomhed fra boligen i afdeling 12.

Forsikringer

Afdeling 12 er omfattet af en ejendoms-, ansvars- og brandforsikring. 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.

Vandskader på indbo som følge af f.eks. 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 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 beboernes pligt at meddele boligforeningen, til hvem fremleje finder sted og vilkårene her for.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

Haver og fortov/gade

Afbrænding af affald må ikke finde sted.

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. Afdelingens reparerer ikke plasttage, udhuse, garager, carporte og lign. Skader kan evt. dækkes af bygningsforsikringen. Men medlemmet må selv betale selvrisko. Reglen er videre beskrevet i boligmappen i afsnit 3.

I øvrigt henvises til særlige bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Støj:

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 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".

Brug af larmende værktøj tillades på:

Hverdage mellem kl. 07.00 og 20.00.

Weekenden begrænses brugen til tidsrummet kl. 09.00 til 17.00.

Husdyr

Husdyrhold er reguleret og beskrevet i boligmappen.

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

Gældende lovgivning (hundeloven) vedrørende forbudte hunderacer i Danmark, skal til enhver tid iagttages. Det er ligeledes ikke tilladt at holde blandingshunde hvori forbudte hunderacer indgår. Disse hunderacer og -blandinger må ikke medbringes på besøg af gæster i afdelingen, og det er heller ikke tilladt for beboerne i afdelingen, at tilbyde pasning eller pleje i afdelingen i kortere eller længere perioder.

Brug af motoriserede haveredskaber

Brug af motoriserede haveredskaber er begrænset i juni, juli og august måned til at foregå indtil kl. 12.00 lørdage og søndage.

Indkørsler m.v.

Parkering af personbiler må kun finde sted på etablerede parkeringspladser på befæstede arealer på grunden.

Skadedyr

Hvis der observeres skadedyr (rotter) bedes dette omgående meddeles kommunes rottebekæmpelse og afdelingsbestyrelsen.

Skiltning

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

Udluftning

For at undgå erndannelse 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 ikke opstilles. I alle tilfælde hæfter beboeren for skader m.v., der er opstået som følge af vandsenge.

Opbevaring af fremmede effekter

- Det er ikke tilladt at lade opmagasinere effekter, der ikke normalt er for husstandens husholdning. Her tænkes specielt på flere brugte biler, køleskabe mv.

Ændringer

Boligforeningens bestyrelse og afdelingsmødet for afd. 12 er bemyndiget til at foretage de ændringer i ordensreglerne, som måtte blive nødvendige i henhold til den enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet.

