

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 13, "Riisvangen III"**

ORDENSREGLEMENT

AF 24. APRIL 1998

(Revideret administrativt, marts 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.

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 affaldsskakt eller spande, være pakket ind i lukkede affaldsposer. Glas, skarpe ting, aviser, papkasser m.v. kan afleveres i kommunens dertil opstillede containere. Større ting som møbler eller andet, der skal fjernes, kan man få kørt væk af renholdningsselskabet.

Antenner

Vi har installeret fællesantenneanlæg for radio og TV, og tilslutning må 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.

Såfremt der alligevel ønskes opsat parabol, skal denne placeres i baghaven på en stang eller lignende, i en højde der ikke overstiger 1,80 m. Parabolen må ikke opsættes på bygningen.

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.

Boremaskiner m.v.

Brugen af boremaskine og lignende værktøj må kun ske med fornøden hensyntagen til naboerne.

Bygningsmæssige ændringer

Det er ikke tilladt at foretage bygningsmæssige ændringer eller nye installationer

uden afdelingsbestyrelsens samt boligforeningens og bygningsmyndighedernes godkendelse.

Det samme gælder opførelse af skure, garager, carporte eller andre tilbygninger.

Kan ændringen ikke betragtes som almindelig forbedring, skal det ved fraflytning føres tilbage til dets oprindelige stand uden udgift for afdelingen. I øvrigt henvises til vedligeholdelsesreglementet.

Campingvogne o.lign.

Campingvogne m.v. må ikke parkeres i afdelingen. I forbindelse med klargøring må campingvogne dog henstilles i max. 48 timer.

El- 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 (lejemålet).

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 afdelingsbestyrelsen 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.

Garager

Garager udlejes til parkering af indregistrerede motorkøretøjer og må ikke anvendes til andre formål. Snerydning påhviler lejereren af garagen eller carporten.

Ved ønske om garage, henvender beboer sig til afdelingsformanden, hvorefter man opføres på en venteliste.

Haver, fortov og gade

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

Afbrænding af affald må ikke finde sted.

Der vil forår og efterår blive opstillet containere til haveaffald. Træer og større buske skal skæres i mindre stykker, inden de afleveres i containeren.

Kompostering af køkkenaffald må kun finde sted, i dertil specielt indrettede beholdere.

Det er ikke tilladt at antænde bål i haven. Anvendelse af grill er dog tilladt.

I øvrigt henvises til vedligeholdelsesreglementet.

Husdyr

Det er tilladt at holde hund og kat under fornøden hensyntagen til naboerne.

Dog er følgende hunderacer ikke tilladt:

Amstaff, Bullmastiff, Pitt bull terrier, Dogo Argentino, Dogo Canarian, Dogodo Bourdeux, Americano Bull terrier og blandinger af/med disse.

Det er ikke tilladt at holde høns, duer og lignende. Slinger og krybdyr er heller ikke tilladt.

Hårde hvidevarer

For at få fuldt udbytte af de af afdelingen tilhørende hårde hvidevarer bør beboeren sætte sig ind i brugsanvisningen for disse. Normal drift og vedligeholdelse afholdes af afdelingen, men beboeren betaler for skader, som måtte skyldes forkert brug og misligholdelse. Alle uregelmæssigheder skal straks meldes til afdelingsbestyrelsen.

Musik

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

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

Parkering

Parkering af biler på Rydersvej og Ivigtutvej må kun finde sted, hvis parkeringen muliggør passage af andre biler, som renovationsvogne m.v. Der må ikke parkeres på fortovet.

Redskabsrum

Redskabsrummet for enden af garagerne ud mod Ivigtutvej indeholder diverse redskaber til fælles benyttelse. Redskaberne skal returneres efter brug. Evt. defekter skal meddeles afdelingsbestyrelsen.

Skadedyr

Hvis der observeres skadedyr (fx. rotter, kakerlakker og lignende), bedes dette omgående meddelt afdelingsbestyrelsen.

Skiltning

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

Snerydning

Der henvises til vedligeholdelsesreglementet.

Tagrender og tagbrønde

Rensning af tagrender og tagbrønde påhviler beboeren.

Udendørs belysning

Det skal tilstræbes, at belysning ved hoveddøre er tændt i lygtetændingstiden. El-pærer udleveres af afdelingsformanden.

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.

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.

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.