

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 11, "Riisvangen I"**

ORDENSREGLEMENT

AF 11. APRIL 2003

(Rev. administrativt, november 2022.

Ændret efter afholdt afdelingsmøde 6. maj 2022)

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.

Vi vil gerne byde velkommen til afd. 11. Afdelingen er opført i årene 1938 - 1943 og består af 72 dobbeltvillaer og én enkeltvilla. Afdelingen har gennemgået en større renovering i 1995 - 1996.

Vi vil også gerne oplyse, hvad dette at bo i en villaafdeling, til forskel fra en afdeling med etagebebyggelse, indebærer af andre forpligtelser.

Hvis en beboer selv rekvirerer håndværker/reparatør, sker dette for egen regning!!

Som beboer i en villaafdeling er det vigtigt, at man holder øje med alle tekniske installationer, såsom, vandrør, radiatorer, el-installationer o.lign. og straks melder, hvis der er uregelmæssigheder.

Det er også vigtigt, at man ved hvor alle stophaner er placeret, så man hurtigt kan lukke disse, hvis uheldet er ude.

Afdelingen reparerer ikke plasttage, udhuse, garager, carporte o.lign. med mindre skaden dækkes af bygningsforsikringen. Beboeren skal selv betale selvriskoen.

Afdelingsmødet 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 omhandlende 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.

Beboeren 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 eller tilføjelser blive udleveret ved indflytning i afdelingen.

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 o.lign. aldrig må kastes i toiletkummen. Man bør også undlade at benytte duftklodser til ophængning på toiletkummen, da de nemt kan falde i toilettet og derved forårsage tilstopning af dette.

Utætheder i installationer skal omgående meldes til Servicecentret.

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

Biler, campingvogne, fritidsbåde o. lign.

Det er ikke tilladt at henstille biler, campingvogne, fritidsbåde o.lign. på grunden på en sådan måde, at disse ved deres placering eller udseende kan være til gene for naboer eller virke mispydende for kvarteret.

El- og rørinstallationer

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

Erhvervsmæssig virksomhed

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

Forsikringer

Samtlige afdelinger er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse. Afdelingen 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 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.

Fremleje

Beboeren har ret til at fremleje det lejede efter reglerne herom i Lov om leje af alment boliger. 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.

Haver, villaer, rækkehuse

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

Al afbrænding af affald er forbudt.

Det er ikke tilladt at bruge motoriserede haveredskaber fra den 1. maj til den 30. september, begge dage incl., i tidsrummet fra lørdag kl. 17.00 til mandag morgen kl.

07.00 samt alle helligdage. **Denne regel gælder ikke for husene på Porgrunnsvej og Mandalsvej.**

Det er ligeledes tilladt at bruge motoriserede haveredskaber i de weekender, hvor der er grøn container.

Der henvises til særlige bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Husdyr

Det er tilladt at holde hund, kat, fugle, hamstre, marsvin, dværgkaniner og fisk i afdelingen, men dyrene må ikke være til gene for naboerne.

Det er kun tilladt at holde en udekate eller to indekatter pr. lejemål.

Det er ikke tilladt at holde høns og duer i afdelingen.

Det er ikke tilladt at holde følgende hunderacer i afdelingen:

Amstaff, Bullmastiff, Bullterrier, Pitt Bull Terrier (er forbudt ved lov), Dogo Argentino, Dogo Vanarian, Dogo Bourdeux, Americano Bull Terrier,
samt blandinger med samtlige ovenstående racer.

I tvivlstilfælde skal hundeejer stille med attest fra dyrlæge til afdelingsbestyrelsen for egen regning.

Hunde af ovenstående racer samt blandinger med disse, der på tidspunktet for vedtagelse af ovenstående ændringsforslag, er registreret som husdyr i afd. 11, kan forblive hos pågældende ejer indtil hunden afgår ved døden mod forevisning af registreringsattest fra Dansk Hunderegister til afdelingsbestyrelsen.

Det er ligeledes forbudt at passe eller få besøg af disse hunderacer.

Kælderrum

Kælderrum må ikke indrettes til beboelse.

Komfur

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør beboeren sætte sig ind i brugsanvisninger for disse. I tvivlstilfælde vil afdelingsbestyrelsen eller Servicecentret være behjælpelig.

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.

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 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

Hold altid navne- og nummerskilte ajourførte.

Skadedyr

Hvis der observeres skadedyr (f.eks. rotter, kakerlakker o.lign.), bedes dette omgående meddelt afdelingsbestyrelsen, Servicecentret eller Aarhus Kommune.

Skure, garager, carporte og andre bygninger

Der henvises til de udvidede råderetsbestemmelser.

Garager og carporte skal normalt placeres så de flugter med forkant på bygning.

Der gøres opmærksom på, at der altid skal ansøges om tilladelse til opførelse af ovennævnte.

Slagboremaskiner m.v.

Brugen af slagboremaskine o.lign. værktøj må kun ske på hverdage mellem kl. 08.00 og 19.00 samt på lørdage mellem kl. 10.00 og 16.00. På søn- og helligdage må slagboremaskine o.lign. ikke benyttes.

Brugen af ovennævnte bør ske med hensyntagen til dine naboer.

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

Udluftning

For at undgå emdannelser og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, skal der sørges for effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Det sker bedst ved at lave gennemtræk i nogle få minutter flere gange om dagen. Når der luftes ud bør der lukkes for varmen i mens.

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.