

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 18 “Vorrevangen II”**

ORDENSREGLEMENT

AF 11. APRIL 1997

(Revideret administrativt, marts 2026)

Forord

I det følgende kan du læse om regler for god husorden i afdeling 18 Vorrevangen II. Da vores lejemål ligger blandet i et villakvarter med ejerboliger omkring os, tilstræber vi, at vi alle har et godt naboskab. Og du vil derfor læse, at der er nogle regler, der er lidt anderledes end i andre afdelinger i AAB. Ved tvivlsspørgsmål er du velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen.

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 opmærksom på, at afdelingen på et afdelingsmøde kan have vedtaget ændringer eller tilføjelser til dette ordensreglement. Hvis det er tilfældet, vil beboerne få et nye ordensreglement udleveret.

Affald

Afdelingens lejemaal har på nuværende tidspunkt tre affaldsspande, og nogle har en 4. til haveaffald samt en rød beholder til farligt affald.

Affaldsspandene skal være placeret, sådan at de er nemme at hente for renovationsmedarbejderne

Vi henviser til det udleverede materiale og i øvrigt altid gældende information fra Kredsløb, der kan også findes på www.kredsløb.dk, når det gælder sortering af affald samt andre relevante emner.

Datoerne for tømning kan du ligeledes finde på www.kredsløb.dk.

Der udleveres poser til de små indendørs skraldespande én gang om året.

Ønskes en større affaldsspand eller en til haveaffald kontaktes servicecenteret.

Har man større affaldsprodukter, kan man på Kredsløbs hjemmeside bestille afhentning af storskrald.

Afdelingen råder ligeledes over en trailer, der kan bookes af alle beboere i afdelingen.

Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør og kloak, bør man være opmærksom på, hvad der kommer i toilettet. Følgende ting må aldrig komme i toilettet:

- Engangsbleer
- Vat og vatrondeller
- Køkkenrulle
- Skumklude
- Hygiejnebind mv.
- Kattegrus
- Længere hår
- Maling
- Olie
- Kemiske stoffer

Disse produkter skal afleveres som farligt affald.

Tilstopning af afløbsrør:

Stopper dit afløbsrør til, fx i hånd- og køkkenvask, anbefales det at bruge en svupper i første omgang og kogende vand eventuelt tilsat en smule opvaskemiddel.

Vi anbefaler, at du IKKE bruger kemiske midler.

Kemiske midler som afløbsrens, kaustisk soda og klorin skal du undgå. Både af miljømæssige hensyn, og fordi de ætser dine rør og gummimembraner indefra, og kaustisk soda i perler kan sætte sig som beton i afløbet. Større mængder kaustisk soda kan desuden udvikle så meget varme i afløbet, at samlinger og rør af plast bliver deforme og utætte.

Klorin opløser ikke propperne, men virker bakteriedræbende og kan fjerne dårlig lugt i gulv afløb, hvis det ikke hjælper at skylle med kogende vand.

Bland aldrig klorholdige midler med rengøringsmidler eller eddikesyre, da det kan udvikle giftige dampe. Klorin er desuden skadeligt for miljøet.

Ved utætheder i rør, rustplamager på afløbsrør og stoppet afløb, kontaktes servicecentret enten telefonisk eller via vores beboer app.

Bygningsmæssige ændringer

Det er ikke tilladt at foretage bygningsmæssige ændringer, som f.eks. nye døre eller vinduesåbninger i murene uden servicecentrets godkendelse. 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 og boligmappen.

Børns leg

Børns leg i haven bør ske under hensyntagen til naboer, uanset om din nabo er ejerbolig eller en beboer i afdelingen.

Campingvogne, uindregistrerede køretøjer, både og lignende

Sådanne effekter må ikke henstilles på grunden, således at de dominerer eller skæmmer udseendet, der må ikke anbringes et større antal, end det er normalt for husholdningen.

Genstande der er henstillet i strid med disse regler, vil blive fjernet.

EI- og rørinstallationer

Du må som beboer ikke foretage ændringer eller indgreb i lejemålets installationer uden godkendelse fra servicecentret.

Der findes i de fleste lejemål et HFI-relæ i kælderen, hvortil der bruges 10 og 16 amp. Et enkelt lejemål har HPFI, og planen er at alle lejemål skal have nye HPFI-relæer.

Fejl skal meldes til servicecentret enten telefonisk eller via beboerapp.

Erhvervsmæssig virksomhed

Uden boligforeningens skriftlige tilladelse er det ikke tilladt at drive erhvervmæssig virksomhed fra boligen i afdeling 18 Vorrevangen II.

Forsikringer

Samtlige afdelinger er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse. Det anbefales at have sin egen indboforsikring/familieforsikring, i tilfælde af brand, oversvømmelse på grund af rør skade, mv.

Skader på indbo i både kælder og stueetage, som følge af f.eks. sprængte rør eller radiatorer er ikke dækket afdelingens forsikring.

Lejemålet er omfattet af en fælles forsikring for ødelagt håndvask, toiletkumme og vinduesglas.

Ligeledes er følgende gulve i kælder omfattet af afdelingens forsikring. Klinker, fliser og epoxy gulve.

Opstår der skader i og uden for lejemålet meldes det til SC i dagtimerne og vagt tlf. efter lukketid. du er også velkommen til at kontakte afdelingsformanden.

Fortove

Det påhviler dig som lejer at udføre glatførebekæmpelse på gangsti til lejemålets hovedindgang samt fortov. Det betyder, at du som lejer er ansvarlig for at fjerne sne og sørge for, at ovenstående er sikkert at gå på, både for dig, AAB`s medarbejdere, renovationsmedarbejdere m.fl.

Det påhviler dig som lejer at holde fortov fri for ukrudt.

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.

Haver

Du kan finde yderligere information om vedligeholdelse af haver i vores vedligeholdelsesreglement.

Husdyr

Det er tilladt at holde hund, kat, fugle og mindre smådyr i afdelingen, såsom kaniner, marsvin, hamster mv.

Du må holde maks. 3 katte eller hunde.

JF. Hundeloven, ændret i 2013 må følgende hunde IKKE holdes i afdelingen og generelt Danmark. Lejer/beboer må endvidere hverken passe eller have undertegnede hunderacer på besøg.

Hundeloven forbyder besiddelse og avl af følgende 13 hunderacer samt krydsninger, hvori én eller flere af de 13 racer indgår:

Pitbull terrier

Tosa inu

Amerikansk staffordshire terrier (Amstaff)

Fila brasileiro

Dogo argentino

Amerikansk bulldog

Boerboel

Kangal

Centralasiatisk ovtcharka

Kaukasisk ovtcharka

Sydrussisk ovtcharka

Tornjak

Sarplaninac.

Derudover skal din hund være mærket og registreret jf. hundeloven.

Du bedes som Lejer/beboer sørge for at dine husdyr ikke er til gene for naboerne.

Indeklima

Det er vigtigt med et sundt indeklima, både for din/jeres sundheds skyld, men også for at passe på din bolig. Så her kommer nogle gode råd.

Udluftning:

Vi anbefaler, at der luftes ud, etableres gennemtræk 2-3 gange om dagen i 10 min. Dette er for at fjerne alt den fugt, der er i den luft vi og eventuelle husdyr udånder.

Det anbefales at have emhætte eller vindue åben under madlavning.

Det anbefales at lufte ud på toilet eller badeværelse efter bad.

Det anbefales også at lufte ud/have gennemtræk selvom det regner, da der er mindre fugt i regnen end det i boligen.

Alle disse anbefalinger er for at fjerne den fugt, der er i luften og dermed give et sundere indeklima, en mindre fugt ophobning i boligen og på den måde sikre, at der ikke kommer skimmelsvamp.

Skulle du/l observere skimmel på vægge, i hjørner eller andre steder, så SKAL servicecentret kontaktes, enten via beboerapp eller telefonisk.

Indkørsler m.v.

Parkering af biler må finde sted på vejene i kvarteret samt på grunden, hvis der er befæstede arealer med grus, asfalt, fliser samt skærver.

Komfurer og andre installationer i huset

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør beboeren sætte sig ind i brugsanvisningen for disse. 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 afdelingsformanden.

Kælder

Kælderrum må ikke indrettes til beboelse.

Motoriserede haveredskaber

Når der bruges motoriserede haveredskaber eller andet i haven, bør det ske under hensyntagen til naboerne, uanset om naboen er en AAB-bolig eller ejerbolig.

I juni, juli og august, på søndage og helligdage anbefaler vi, at maskiner kun bruges mellem kl. 9 og 18, og at der stadig tages hensyn, hvis naboerne har gæster.

Musik

Ved brug af musikanlæg, radio mv. i haven eller for åbne vinduer bør der tages hensyn til naboerne, uanset om det er en AAB-bolig eller ejerbolig.

Holder du som lejer/beboer fest, der fortsætter i aftentimerne, er det altid en god ide at varsle naboerne.

Skadedyr

Rotter er et stigende problem i Århus kommune og følgende er derfor meget vigtig information til dig som lejer.

Hvis du observerer eller har mistanke om følgende skadedyr: rotter, mus, mår mv. på loftet eller i kloaksystemet inde i lejemålet, så SKAL du kontakte servicecentret, enten via beboerapp eller telefonisk i dagtimerne.

Servicecentret vil herefter kontakte en skadedyrsbekæmper, der vil tage et kig på loftet og evt. stille nogle fælder derop.

Hvis det sker uden for åbningstiden, kan du enten kontakte formanden eller ringe på vagttelefonen.

Hvis du observerer rotter i haven eller på f.eks. fortovet, så SKAL du kontakte Århus kommune. Det kan ske enten via borger.dk, eller til borgerservice på tlf. 89 40 22 22.

Skiltning

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

Skure, garager, carporte eller andre tilbygninger

Vi henviser til afdeling 18 Vorrevangen II's råderetskatalog.

Vandsenge

Af hensyn til bygningskonstruktioner må vandsenge kun opstilles efter indhentning af tilladelse i boligforeningen.

I alle tilfælde hæfter beboeren for skader, 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.