

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 4, "Skovkanten"**

ORDENSREGLEMENT

AF 19. MAJ 2004

(Ændret efter afdelingsmøde afholdt 04-06-2025. Ændret administrativt 18-11-2025)

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 12, 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.

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 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.

Aerosoler/Spraymaling

Brug af aerosoler, spraymaling og andre farlige opløsningsmidler er forbudt på alle fællesarealer inkl. værksted o. lign. Reglerne finder ligeledes anvendelse for kælder- og loftsrum.

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 Servicecentret om placering og afhentning af sådanne effekter.

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 Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

Af hensyn til natteroen bør det tilstræbes, at der ikke bades mellem kl. 23.00 og 06.00.

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

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber 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.

Boldspil og leg

Børns leg eller ophold i trappeopgange, på lofter, i fællesvaskeri og i de fælles baderum 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 værktøj må kun ske på hverdage mellem kl. 08.00 og 19.00 og lørdage mellem kl. 10.00 og kl. 16.00. På søn- og helligdage må boremaskine og lignende ikke benyttes.

Bygningsmæssige ændringer

Det er ikke tilladt at foretage bygningsmæssige ændringer eller nye installationer uden afdelingsbestyrelsens og bygningsmyndighedernes 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.

Campingvogne m.v.

Campingvogne og trailere må kun parkeres i afdelingen, hvis der er specielt indrettede pladser hertil. I forbindelse med klargøring må campingvogne dog henstilles i max. 48 timer.

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. Pulterums døre skal altid være låst.

EI- og rørinstallationer

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

Der må ikke etableres el-varme i lejligheder med kollektiv måling.

Erhvervsmæssig virksomhed

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

Fodring af fugle og dyr

Af hensyn til bl.a. rottefaren er opsætning af foderbræt og fodring af f.eks. vildkatte ikke tilladt.

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 til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen og dit forsikringselskab.

Franske altaner

Det er ikke tilladt at anvende nogen form for grill eller installation med åben ild på de franske altaner.

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.

Gårdmiljøet

For at bevare en hyggelig atmosfære i afdelings gård skal følgende regler overholdes.

1. Affald mv. må ikke henkastes på jorden o. lign.
2. Opstart af motorer og anvendelse af støjende redskaber er ikke tilladt medmindre disse er nødvendige i Servicecentrets virke o. lign.
3. Reparations af motorkøretøjer o. lign. er ikke tilladt i gården grundet risikoen for oliespild.
Dog tilladt ved knallertskuret.
4. Borde og stole efterlades i samme stand og samme sted som disse er taget fra..
5. Fester o. lign. skal ske under hensynstagen til de øvrige lejere.

Hobbyrum

I afdelinger, hvor der stilles hobbyrum til rådighed, er rummene under brugernes beskyttelse, og man er forpligtet til at overholde det ophængte reglement eller de af afdelingsbestyrelsen/fritidsklubben vedtagne regler.

Hund og kat

Det er ikke tilladt i etageafdelinger at holde hund, kat, krybdyr og slanger, medmindre det er blevet godkendt ved en beboerafstemning i den enkelte afdeling.

I afdeling 4, "Skovkanten", er det tilladt at holde hund og kat hvis følgende regler overholdes:

1. Husdyrs ophold på loftet, trappeopgange og i kælderen er ikke tilladt.

2. Husdyr må ikke være til gene for naboer i form af støj, lugt og truende adfærd o. lign.

3. Det er kun tilladt at anskaffe sig 2 dyr (hund/kat) pr. lejemål.

Det tillades beboerne at medbringe deres hund/kat i gården, hvis følgende ordensregler overholdes:

1. Ejeren skal være til stede mens dyret er i gården og holde dette under opsyn.
2. Hunde skal holdes i snor.
3. Ejeren hæfter for alle skader o. lign. som deres husdyr forårsager
4. Man må ikke lufte dyrene i gården.

Hvis reglerne ikke overholdes af en hunde-/katteejer, kan afdelingsbestyrelsen med øjeblikkeligt varsel sætte tilladelsen ud af kraft i forhold til pågældende.

Særligt om kamphunde/muskelhunde:

Det er i afdeling 4 "Skovkanten" ikke tilladt at holde følgende hunderacer:

American Bully (alle størrelser)	Amerikansk Akita
Amerikansk Staffordshire Terrier	Amstaff
Pitt Bull Terrier	Carna Corsa
Bullterrier	Centralasiatisk ovtcharka
Bullmastif	Cane corso italiano
Dogo Vanarian	Engelsk bulldog
Doga Argentino	Engelsk staffordshire terrier
Dogo Canarian	Great Japanese
Douge de Bordeaux	Tosa
Amerikansk Bullterrier	Alapaha blue blood bulldog
Fina Brasileiro	Aano Bandog
Mastino Napolitano	Boerboel
King Corsa	Bully Kutta
Amerikansk Bulldog	Guay Malen Bull Terrier

Det er ligeledes ikke tilladt at holde blandingshunde hvori ovenstående racer indgår. Hunde af ovenstående racer samt blandinger med disse 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 af ovennævnte racer i kortere eller længere perioder.

Ovennævnte liste af kamphunde/muskelhunde kan blive mere omfattende over tid, hvis der udvikles nye racer eller blandinger, der kan betegnes kamphunde/muskelhunde. Sådanne nye hunderacer kan afdelingsbestyrelsen tilføje til ordensreglementet, uden at dette skal godkendes af et afdelingsmøde.

Hunde af ovenstående racer, der på tidspunktet for denne vedtagelse er registreret som husdyr i afdeling 4, kan forblive hos deres nuværende ejer, (såfremt øvrige regler i afdelingen overholdes) indtil hunden afgår ved døden.

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 aflåse, også selv om rummene ikke benyttes. Ligeledes skal vinduer være lukkede.

Der må ikke opbevares trykflasker o. lign. i kælder- og loftsrum af hensyn til brandfaren.

Fryser og lignende må ikke opstilles i rummene medmindre der betales ekstra for el. Prisen pr. enhed fastsættes af afdelingsbestyrelsen og Servicecentret i forening.

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 Servicecentret 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 Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

Lys på trappe og i kælder

Lyskontakter må ikke blokeres. Fejl og uregelmæssigheder meldes til Servicecentret.

Maskiner

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et støj-dæmpende underlag. Se under Boremaskiner.

Musik

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". Rammerne for boretider kan være vejledende for, hvornår der skal skrues ned.

Afdelingsbestyrelsen vil/kan gå ind som forligspartnere i tilfælde af nabostridigheder.

Navneskilte

Hvor navneskilte er opsat, må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført. Ekstra bogstaver kan fås hos Servicecentret.

Opslagstavler

Opslagstavlerne må kun anvendes til afdelingens og fritidsklubbernes meddelelser. Whiteboard tavlen i vaskehuset må dog gerne anvendes til beskeder beboerne imellem. Smædeskrivelser, injurie o. lign. må ikke finde sted.

Sedler, reklamer o. lign. må ikke opsættes på vægge i fællesarealer uden tilladelse fra afdelingsbestyrelsen.

Parkering, cykling og motorkørsel

Parkering af personbiler, motorcykler, knallerter og cykler må ikke finde sted på boligområdet udenfor de etablerede parkeringspladser. Busser, trailere, last- og

campingvogne samt uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles på afdelingens parkeringspladser.

Al cykling og motorkørsel på gangstier og på gårdarealet samt parkering på brandveje er naturligvis forbudt. Se under Campingvogne.

Pulterrum

Se under Kælder- og pulterrum.

Rygning

Rygning er ikke tilladt på afdelingens fælles indendørsarealer herunder: indgangspartier, trappeopgange og kælderarealer.

For lejemål indgået efter den 1. januar 2026 gælder det tillige, at rygning ikke er tilladt i boligen.

Rygeforbuddet gælder for alle lejemålets beboere samt gæster.

Rygeforbuddet gælder alle former for rygning og omfatter bl.a. rygning af: cigaretter, cerutter, cigarer, cigarillos, e-cigaretter, pipe, vandpipe osv.

Skadedyr

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

Skiltning

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

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. 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 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 Servicecentret.

Bliver vasketøj ødelagt i de af afdelingen opstillede maskiner, vil der kun kunne forventes erstatning, hvis afdelingen har forsømt at reparere maskinen. Hvis f.eks. termostaten svigter og tøjet bliver ødelagt, betragtes dette som hændeligt uheld og der ydes ikke erstatning.

Vasketider gældende for alle ugens 7 dage

Vaskehuset ved nr. 230: kl. 7-10, 10-13, 13-16, 16-20 og 20-21

Vaskehuset ved nr. 232: kl. 7-9, 9-11, 11-13, 13-15, 15-17, 17-19 og 19-21

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.