

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 16, "Charlottehøj"**

ORDENSREGLEMENT

AF 7. MAJ 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 supplement til lejekontrakten og det anbefales, at man gennemlæser reglementet og efterlever det.

Afbrænding

Afbrænding af affald er forbudt.

Aftale med håndværkere

Når en beboer har lavet en aftale med en håndværker, og ikke overholder denne aftale, vil regningen for forgæves kørsel blive videresendt til beboeren, det kan ikke passe, at afdelingen skal betale den.

Antenner

Der må ikke sættes noget op på de hvide gavplader, hverken med søm, skruer eller lignende.

Paraboler og antenner må ikke fastgøres på eller gennem tagfladen.

Antenner og paraboler, der er til skade for bygningen, vil blive krævet fjernet og evt. skader reetableret.

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.**

Bliver afløbet stoppet og der konstateres, at det er selvforskyldt, bliver kloakken rensset for beboerens regning.

Carporte, garager, skure og andre tilbygninger

Det er ikke tilladt at opføre skure, garager, carporte eller andre tilbygninger, uden at sådanne skriftlig er godkendt af boligforeningen og de kommunale bygningsmyndigheder.

EI- og rørinstallationer

Beboerne må ikke foretage ændringer eller indgreb i husets 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 samt fra andre lejede lokaler.

Forsikringer

Afdelingen er omfattet af fælles forsikring, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse. Afdelingen tegner normalt ikke sanitets- og glasforsikring, idet afdelin-

gen dækker udgiften til håndvask, toiletkumme og vinduesglas, hvis uheldet er ude for dig eller dine børn.

Men hvis uheldet sker uden for lejemålet, er ansvaret dit, men under normale forhold vil en sådan skade blive dækket af din familieforsikring.

Vandskade på indbo som følge af f.eks. rør- eller radiatorsprængning er ikke dækket af afdelingens forsikring, men dækkes almindeligvis af en familieforsikring.

Fremleje

Beboeren har ret til at fremleje det lejede efter reglerne herom i lejeloven. Beboeren har ret til at fremleje højst halvdelen af lejemålets beboelsesrum til beboelse, når det samlede antal personer, der herefter kommer til at bo i lejemålet, ikke overstiger antallet af beboelsesrum. Beboeren har også ret til at fremleje hele lejemålet ud, 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 herfor.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde krybdyr og slanger.

Hunde og katte

1. Politivedtægten skal overholdes.
2. Der må højst være to husdyr pr. lejemål.
3. Husdyrene må ikke være til ulempe for andre beboere.
4. Husdyrene må på ingen måde forstyrre naboerne med vedvarende lyde, som gøen, mjaven, hylen eller skrigen.
5. Det påhviler ejeren af husdyr at træffe foranstaltninger, der efter forholdene må anses for påkrævet, for at dyret ikke genere eller volder andre skade.
6. Ejeren af et husdyr er forpligtet til at erstatte, den skade dyret forvolder.
7. Det er enhver husdyrejers pligt at holde sit husdyr i en sundhedsmæssig forsvarlig stand.

8. Af hensyn til dine naboer vil vi appellere til at disse regler overholdes.

Det er forbudt at holde hunderacer af følgende art:

Armstaff og blandinger med disse, Bullmastiff og blandinger med disse, Pitt Bull Terrier og blandinger med disse (de er forbudt i Danmark), Americano Bull Terrier, Dogo Argentino, Dogo De Bourdeaux og Dogo Canarian samt blandinger af disse.

Forbudet gælder endvidere alle former for blandinger af ovenstående racer, samt enhver race, der kan benævnes muskel- eller kamphunde.

Det er den enkelte beboer/boligsøgende, der skal kunne dokumentere, at det ikke er en af ovenstående hunderacer.

Nærværende regler gælder ligeledes for husdyr på besøg og husdyr der tages i pleje.

Høsehold

Der må maks. holdes 4 høns pr. lejemål – dog ikke hane.

Anvisning for indretning og drift:

- Høseholdet skal etableres med et høsehus og en indhegnet høsegård, der sikret, at høsene ikke færdes frit
- Høsehuset skal opfylde bygningsreglementets regler om placering på grund (2,5 meter fra skel)
- Høsegården skal være etableret mindst 2,5 meter fra skel, med mindre der er etableret et fast og tilstrækkeligt tæt hegn i skel.
- Høseholdet må ikke give anledning til lugtgener. Gødning fra høsene skal således enten fjernes fra ejendomme, opbevares i lukkede beholdere eller nedgraves i jorden umiddelbart efter rensning af høsehus og høsegård.
- I tilfælde af støjgener i nat- og morgentimer, skal høseholdet holdes inde i mørklagt høsehus om natten indtil kl. 07.00. Lørdag og søn- og helligdage dog til kl. 08.00.
- Høsehuset vil kunne kræves støjisoleret.

Komfurer og andre installationer i lejemålet

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.

Skadedyr

Hvis der observeres skadedyr (rotter), skal dette omgående meddeles kommunens rottebekæmpelse og afdelingsbestyrelsen eller Servicecentret.

Skiltning

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

Tagrender og nedløbsbrønde

Tildækning af tagbrønde og samlebrønde er ikke tilladt, da disse skal kunne åbnes i tilfælde af rensning eller reparation. Evt. merudgift i forbindelse med åbning af dækslerne til disse, pga. tildækning/beplantning, vil blive på beboers regning.

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 må ikke tilstoppes.

Vandsenge

Af hensyn til bygningskonstruktioner må der ikke opstilles vandsenge i afdeling 16.

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 ordensreglerne, som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet.