

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 10, "Skovfaldet"**

ORDENSREGLEMENT

Af 7. MAJ 1999

(Ændret efter afholdt afdelingsmøde 2026. Ændringsdato 29.05.26.)

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.

Affald:

- Det er tilladt at kompostere køkkenaffald (kartoffelskræller o. lign. – ikke noget, der kan tiltrække rotter) i en lukket kompostbeholder.

Antenner:

- Parabolantener må kun opsættes på boligforeningen AAB's anvisning. Vær opmærksom på at skålens diameter max. må være 60 cm og farven skal være grå og placeringen skal være til havesiden. Udgiften til opsætning og demontering afholdes af beboeren selv.
- Det er ikke tilladt at opsætte radioamatørantenne uden speciel skriftlig tilladelse fra boligforeningen, der kræves ansvarsforsikring.

Boremaskiner:

Se under punktet: Støjende værktøj

Cykler og lignende:

Beboere på 1. sal har ret til at henstille sin cykel i for- eller baghave efter anvisning af beboeren i stueetagen.

Dyrehold i afd. 10:

- Det er ikke tilladt at holde slanger, krybdyr, fugleedderkopper og lignende eksotiske dyr.
- Det er tilladt for hvert lejemål at holde 1 hund eller 1 kat.
- Alle hunde og katte skal registreres hos bestyrelsen.
- Alle katte skal være neutraliserede dvs. kastrerede eller steriliserede samt øretatoverede eller chipmærkede.
- Ejere af udekatte er ansvarlige for at fremme tilhørsforhold til sin husstand. En kattelerm kan være en god løsning.
- Hundehold i 1. sals lejemålene skal ske under hensyntagen til stuelejemålet dvs. at 1. salen sørger for evt. lydisolering ved f.eks. tæpper på gulvene.
- Dyreejere har ansvar for ekstra rengøring på fællesarealerne, hvis ekstra tilsnavsning af fællesarealerne skyldes færden af dyr. (se Vedligeholdelses reglement under trappevask).
- Det er ikke tilladt at passe eller have besøg af noget dyr, som ikke er tilladt i afdelingen.
- Følgende hunderacer er ikke tilladt at holde: Americano Bull Terrier, Amerikansk Stafford Terrier, Amerikansk Bulldog, Bullmastiff, Bullterrier, Carna Corsa, Centralasiatisk Ovtcharka, Dobbermann, Dogo Argentino, Dogo Canarian, Dogo de Bordeaux, Dogo Vanarian, Engelsk Bulldog, Engelsk Staffordshire Bull Terrier, Fina Brasileiro, Great Japanese, Kaukasisi Ovtcharka, Mastino Napolitano, Pitt Bull Terrier, Rotweiler, Tosa, Boerboel, Kangal, Sydrussisk Tornjak og Sarplaninac.
- Det er heller ikke tilladt at holde blandinger af/med alle ovenstående racer.

Alle husdyrejere i afd. 10 skal ved registrering af deres dyr skrive under på at de vil overholde ovennævnte regler. Reglerne gælder dog ikke med tilbagevirkende kraft i forhold til husdyrantal på vedtagelsestidspunktet (24. april 2007).

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 skulle være ude for dig og dine børn. Men hvis uheldet skulle ske udenfor lejligheden, er ansvaret dit, men under normale forhold vil en sådan skade blive dækket af din familieforsikring. Vægbeklædninger, gulvbelægninger og skabe i kælderen er ikke dækket af boligforeningens forsikring. Opstår der en skade, bør det straks meldes til afdelingsbestyrelsen eller Servicecenter Nord og dit forsikringsselskab.

Havehold:

Kun stuelejemålet har råderet over haven.

Havedøren mellem for- og baghave må ikke låses medmindre beboeren på 1. sal modtager en nøgle. Adgangen sikrer passage til cykel- og barnevognskælder.

Afbrænding af haveaffald:

Afbrænding af haveaffald er ikke tilladt.

Opsætning af drivhus:

Se vedligeholdelsesreglementet

Opsætning af redskabsskur/cykelskur:

Se vedligeholdelsesreglementet

Installationer (el-, VVS- og Varme-)

- Beboerne må ikke foretage ændringer i el- og rørinstallationer.
- Ved fejl i VVS, varme eller EI- installationer (herunder vaskemaskine og komfur) kontaktes afdelingsbestyrelsen, således at fejlen kan blive rettet.

Katastrofer: (rørbrud, strømsvigt, tilstoppet kloak og lign.)

Ved katastrofer skal afd. bestyrelsen kontaktes efter udleverede kontaktplan. (Se endvidere "rekvirering af håndværkere")

Kælder:

- Kælderrum må ikke indrettes til beboelse, og der må ikke finde overnatning sted i disse.
- Renholdelse af det fælleskælderareal påhviler stuelejemålet og 1. salslejemålet i fællesskab.

Lofter:

Der må ikke opsættes trælofter i etageadskillelse i lejemål og kælder.

Musik, fester og støjende adfærd:

Benyttelse af radio, video, fjernsyn, alle musikanlæg (også i forbindelse med mobiltelefoner og tablets), musikinstrumenter og lign. skal ske med fornøden hensyntagen til naboen, og ikke for åbne vinduer, døre, i haver på terrasser eller altaner. For god naboskabs skyld skal al støj begrænses på hverdage mellem kl. 22.00 - 07.00 morgen.

Ved fester og lignende skal det sikres, at afdelingen er underrettet om støj senest 7 dage før arrangementet.

Opvaskemaskiner:

Det er tilladt at opstille en opvaskemaskine. Vær opmærksom på at installationen altid skal være lovlig, Der skal være en særskilt el-kontakt og vandhane tilkoblet opvaskemaskinen, der skal placeres drypbakke under maskinen og der skal være aquastop ved slangetilslutning, så der ikke kommer vandskader ved evt. brud.

Bemærk: Du hæfter selv for lovliggørelse og evt. skader, hvis det konstateres at din installation ikke er udført efter reglerne.

Rekvirering af håndværkere:

Rekvirering af håndværker til udbedring af fejl og mangler, som afd. 10 er ansvarlig for, kan udelukkende foregå gennem henvendelse til afdelingsbestyrelsen eller Servicecenter Nord. Afdelingsbestyrelsen vil derfor ikke honorere regninger eller fakturaer beboere evt. skulle komme med.

Ved katastrofer: Herved forstås rørbrud, tilstoppet kloak, strømsvigt o. lign. skal afdelingsbestyrelsen kontaktes efter den udleverede kontaktplan.

Bestemmelser om røgfrihed:

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

For lejemål indgået efter den 1. november 2025 gælder det, at rygning ikke er tilladt indendørs 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 (rotter, kakerlakker og lignende), skal dette omgående meddeles afdelingsbestyrelsen eller Servicecenter Nord.

Symaskiner:

Symaskiner og andre maskiner der kan være til gene for naboer, skal anbringes på støjdæmpende underlag.

Støjende værktøj:

Brug af boremaskine, vinkelsliber, elektrisk sav, slibemaskine, kompressor, græs- og hækkeklipping og lignende støjende indretninger må kun ske på hverdage mellem kl. 8.00 – 19.00. Lørdage, søn- og helligdage mellem kl. 09.00 – 14.00. Når afdelingen har havecontainer, er det tilladt 14 dage før og inklusive weekend + helligdage, at bruge havemaskiner på alle dage indtil kl. 19.00.

Tørretumbler:

- Det er tilladt at opstille en tørretumbler. Vær opmærksom på at installationen altid skal være lovlige. Tumbleren placeres i eget kælderrum /bad. Bemærk: Du hæfter selv for lovliggørelse og evt. skader, hvis det konstateres at din installation ikke er udført efter reglerne.
- Brug af tørretumbler må kun finde sted mellem kl. 7.00 - kl. 20.00 af hensyn til støjgener

Vaskemaskine:

- Den af foreningen opsatte vaskemaskine må kun bruges til vask af de, der bebor lejemålene - dvs. vaskemaskinen må ikke bruges til vask for venner, familie og bekendte.
- Brug af vaskemaskine må kun finde sted mellem kl. 7.00 - kl. 20.00 af hensyn til støjgener.

Udluftning i lejlighed og kælder:

- Der skal udluftes i lejlighed og kælder.

For at undgå kondensdannelse og dermed ødelæggelse af træværk, loft og vægge, skal der sørges for effektiv udluftning. Det sker bedst ved gennemtræk i ca. 10 min. dagligt. Når der udluftes ved gennemtræk fjernes den fugtige luft, uden at bygning og møbler afkøles (husk at lukke termostatventilerne)

