

Arbejdernes Andels Boligforening

**Afdeling 32, "Abildhaven"**

**ORDENSREGLEMENT**

AF 23. APRIL 2004

(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](mailto: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 disse ændrede regler blive udleveret ved indflytning i afdelingen.

### **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. Der træffes aftale med Servicecentret om placering og afhentning af sådanne effekter.

### **Altaner**

Altaner skal holdes rene for at undgå tilstopning af afløb med vandskade til følge. Altaner må vaskes, men ikke spules. Det er tilladt at anbringe altankasser på den udvendige side af altanen. Markiser og solsejl må kun opsættes efter afdelingsbestyrelsens anvisning. Det er ikke tilladt at opsætte foderbræt og lignende uden for vinduer og altaner. Det er ikke tilladt at holde fugle på altanerne. Opstilling og henstilling af genstande samt tøjtørring på altaner skal foretages på en sådan måde, at synet heraf ikke virker generende for naboer og genboer. Tæpperystning fra altaner er ikke tilladt. Maling af altaner er kun tilladt, hvor disse er inddækket med skydevinduer.

### **Antenner**

Hvor der er installeret fællesantenneanlæg for radio og TV, må tilslutning kun ske med originale antennestik og kabler.

Der må ikke opsættes udendørs radioamatøranterne, parabolantenne eller antenner til modtagelse af jordbaserede radio- og tv-sendere uden speciel, skriftlig tilladelse fra boligforeningen.

### **Bad og toilet**

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Husk at engangsbleer, vat, køkkenrulle og lignende aldrig må kastes i toiletkummen.

Utætheder i installationerne skal omgående meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

Af hensyn til natteroen må 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.**

Der må maksimalt stå 2 [stk. pr.](#) lejemål.

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.

### **Billard- og fællesrum**

Regler for benyttelse af billardrum, Bethesdavej 9 og fællesrum, Abildgade 36.

Benyttelse: Hverdage kl. 22.00 (fredag/lørdag + aftenen før helligdag) til kl. 24.00.

Musik: Må kun anvendes dæmpet.

Billardklæde og inventar: Skal behandles forsvarligt. Brugeren hæfter personligt for skader.

Oprydning: Brugeren er ansvarlig for oprydning og udluftning efter brug.

Bestyrelsen forbeholder sig ret til at pålægge karantæne, hvis reglerne ikke overholdes.

Brugsret til lokalerne har:

1. Kun beboere i afdeling 32.
2. Brugeren hæfter for enhver skade opstået på rum og inventar.
3. Brugeren hæfter for at rummet afleveres i samme stand som modtaget.

### **Boldspil og leg**

Børns leg eller ophold i trappeopgange, kælderrum og kældergange er ikke tilladt.

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 benyttes i tidsrummet kl. 14.00 og 17.00.

### **Campingvogne m.v.**

Campingvogne og trailere må ikke parkeres i afdelingen. 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. Pulterrumsdøre 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 eller afdelingsbestyrelsen.

## **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 forsikringsselskab.

## **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.

## **Garager**

Garager udlejes til parkering af indregistrerede motorkøretøjer og må ikke anvendes til andre formål.

## **Gæstebud**

Ved gæstebud hæfter værten for ødelæggelser og skader forvoldt på alle ejendommens fælles områder og lokaliteter af dennes inviterede gæster. I tilfælde af at gæsterne er inviteret af mindreårig beboer, hæfter dennes forældre/værge for ødelæggelser og skader.

## **Hobbyrum**

Brugerne af hobbyrummet er ansvarlige for oprydning, rengøring og udluftning efter brug.

## **Husdyr**

Det er i afdelingen tilladt, at holde op til 2 katte, kattene skal holdes inden for lejemålet, hvis andet er tilfældet skal de føres i snor.

Forbud mod at holde husdyr omfatter både dyr som tages i pleje, og dyr som er på besøg.

Der må ikke holdes fugle på altanerne.

## **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 aflåsedede, også selv om rummene ikke benyttes. Ligeledes skal vinduer være lukkede.

Fryser og lignende må ikke opstilles i rummene.

## **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 støjdæmpende underlag. Se under Boremaskiner.

## **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**

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. **Opvaske- og vaskemaskiner**

Installation af opvaske- og vaskemaskiner i etageejendomme må kun ske efter indhentet tilladelse fra boligforeningen. Eventuel installation må kun udføres af autoriseret installatør.

## **Parkering, cykling og motorkørsel**

Parkering af personbiler og motorcykler 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 samt parkering på brandveje er naturligvis forbudt. Se under Campingvogne.

**Retningslinjer for parkeringen i området:**

- 1 fast køretøj pr. lejemål, men med mulighed for 2, hvis du henvender dig til bestyrelsen med dokumentationen for, at begge køretøjer tilhører lejemålet.
- 1.200 timers gæsteparkering pr. år.
- Man har 30 min til at få registeret sine gæster fra ankomsts tidspunktet.
- En gæsteregistrering gælder 24 timer.
- Hjemmehjælp/privatplejen i firmabiler må parkere 24/7 uden registrering.
- Akutbiler/Falck m.fl. i firmabiler må parkere 24/7 uden registrering.
- Gulplade CVR-/firmabiler må parkere alle hverdage i tidsrummet 6.30-17.00 uden registrering.
- Der må kun parkeres i de afmærkede parkeringsbåse.
- Busser, lastbiler og campingvogne samt uregistrerede køretøjer må IKKE henstilles på afdelingens parkeringspladser.

. Trailere må stå i parkeringsbås med registrering i parkeringssystemet.

### **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.

### **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.