

**Arbejdernes Andels Boligforening  
Afdeling 39, "Sandkåsparken 2"**

**ORDENSREGLEMENT**

AF 16. APRIL 1999

(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 affaldsspande, 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.

Afbrænding af affald må ikke finde sted.

### **Antenner**

Da der er installeret fællesantenneanlæg for radio og TV, må tilslutning kun ske med originale antennestik og kabler. Der må ikke opsættes andre antenner 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, hygiejnebind, vat, vatpinde, køkkenrulle, kattegrus 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 brusekabine, håndvask og toilet må kun anvendes skånsomme og aldrig slibende eller ætsende rengøringsmidler.

### **Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.**

Sådanne ting må ikke henstilles på steder, hvor den almindelige færdsel inden for afdelingens område foregår. Genstande, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes.

### **Boldspil og leg**

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 kun benyttes i særtilfælde.

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

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

### **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.

### **Fodring af fugle og dyr**

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

### **Forsikringer**

Samtlige afdelinger er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse. Afdelingerne har ikke sanitets- og glasforsikring, idet afdelingen dækker udgiften til håndvask, toiletkumme og vinduesglas, hvis uheldet er ude.

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

Vandskade på indbo som følge af f.eks. rør- eller radiatorsprængning er ikke dækket af afdelingens forsikring.

### **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 og carporte**

Det er ikke tilladt at opføre skure, garager, carporte eller andre tilbygninger, uden sådanne skriftligt er godkendt af boligforeningen og de kommunale bygningsmyndigheder. Bygningsmæssige ændringer må ligeledes ikke finde sted uden skriftlig tilladelse fra boligforeningen.

### **Husdyr**

Det er tilladt at holde 1 hund og 1 kat under fornøden hensyntagen til naboerne.

Det er ikke tilladt at holde kaniner, duer, høns eller lignende.

### **Køleskabe, komfurer m.v. 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 eller misligholdelse. Alle uregelmæssigheder skal straks meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

### **Maskiner**

Skrivemaskiner, symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et støjdempende underlag. Se også under Boremaskiner.

### **Musik**

Benyttelse af radio, video, fjernsyn, grammofon, båndoptager, musikinstrumenter m.m. 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 lidt støj.

### **Opslagstavler**

Opslagstavlerne må kun anvendes til afdelingens og fritidsklubbernes meddelelser.

### **Opvaske- og vaskemaskiner**

Installation af opvaskemaskiner må kun ske efter indhentet tilladelse fra boligforeningen. Eventuel installation må kun udføres af autoriseret installatør.

Vaskemaskiner skal tilsluttes eksisterende installationer og må ikke støje.

## **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.

Parkeringspladserne er forbeholdt beboerne og personer med ærinde i afdelingen. Pladserne må ikke benyttes af andre.

Det er ikke tilladt at henstille biler, campingvogne, fritidsbåde m.v. i indkørsler på en sådan måde, at disse ved deres placering eller udseende kan være til gene for naboer eller virke mispydende for kvarteret.

## **Skadedyr**

Hvis der observeres skadedyr som f.eks. rotter og kakerlakker, bedes dette omgående meddelt Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

## **Skiltning**

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

## **Skure og udhuse**

Skure må ikke indrettes til beboelse og overnatning må ikke finde sted i skurene.

Frysere og lignende må ikke opstilles i skurene.

Installation af elektricitet i skurene skal være i overensstemmelse med lovgivningen og må kun udføres af autoriseret el-installatør.

## **Terrasser**

Markiser og solsejl må kun opsættes efter afdelingsbestyrelsens anvisning. Det er ikke tilladt at opsætte foderbræt eller lignende.

Opstilling og henstilling af genstande samt tøjtørring på terrasser skal foretages på en sådan måde, at tilstedeværelsen eller synet heraf ikke virker generende for naboer og genboer.

## **Udluftning**

For at undgå emdannelse og kondensvand og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet, maling m.m., skal der sørges for effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Det sker bedst ved at lave gennemtræk i nogle få minutter flere gange om dagen. Når der luftes ud, bør der lukkes for varmen samtidig. Udluftningsventiler i badeværelse og køkken må ikke tilstoppes.

## **Vandsenge**

Af hensyn til bygningskonstruktionen må vandsenge ikke opstilles.

I alle tilfælde hæfter beboeren for skader, der er opstået som følge af vandsenge.

## **Vaskeri**

Ved benyttelse af afdelingens vaskeri 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.

Vaskeriet er for alle beboere og brugerne har pligt til at rydde op efter sig. Det vil sige, at tomme pakker og dunke skal smides i affaldsspanden, lige som spildt sæbe og skyllemiddel m.m. skal tørres op.

## **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.