

**Arbejdernes Andels Boligforening  
Afdeling 54, "Grønningen"**

**ORDENSREGLEMENT**

AF 14. MAJ 1997

(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. I etageejendomme træffes aftale med Servicecentret om placering og afhentning af sådanne effekter.

### **Antenner**

Hvor der er installeret fællesantenneanlæg for radio og TV, må til slutning 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 for langes fjernet.

Der må ikke opsættes parabol, TV- eller radioantener på afdelingens bygninger uden tilladelse fra afdelingsbestyrelsen.

### **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 må der ikke bades mellem kl. 23.00 og 06.00. I afdelinger, der har fælles baderum, må disse ikke benyttes i tiden fra kl. 21.00 til 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, elevatorer, kælderrum og kælder gange 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.

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

Beboernes campingvogne og trailere må parkeres i afdeling 54 "Grønningen". Det henstilles, at parkering af disse sker på parkeringspladser som ikke til daglig bruges til personbiler. I tvivlstilfælde omkring parkeringsplads er det til enhver tid den siddende bestyrelse som afgør eventuelle tvistigheder.

### **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.

### **El- og rørinstallationer**

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

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 hånd vask, 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 familieansvars forsikring.

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.

### **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**

Garager og carporte udlejes til parkering af indregistrerede motor køretøjer og må ikke anvendes til andre formål. Snerydning påhviler lejerer af garagen eller carporten.

### **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.

### **Husdyr**

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. Oplysning om, hvorvidt det er tilladt at holde husdyr i en afdeling, kan fås ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen eller boligforeningens kontor.

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

### **Regler for katte og hundehold i afd. 54 Grønningen.**

Regler for hund:

1. Politivedtægtens bestemmelser om hunde finder anvendelse overalt i bebyggelsen "Grønningen".
2. Hundeejere skal kunne forevise lovpligtig ansvarsforsikring.
3. Det er enhver hundeejer forbudt at ophidse sin hund til angreb.
4. Det er forbudt at hilde hund af typen kamp/muskelhunde i bebyggelsen "Grønningen". I tvivlstilfælde omkring typebestemmelse af hund, har den siddende bestyrelse alene retten til at afgøre sagen.
5. Alle hunde skal holdes i snor i bebyggelsen "Grønningen", dette gælder ligeledes tilhørende grønne områder der tilhører foreningen.
6. Det er ligeledes ikke tilladt besøgende beboere i "Grønningen" at medbringe ovenstående nævnte hundetyper.

#### Regler for katte:

7. Katte må kun være fritgående, såfremt de er under konstant opsyn.
8. Katte, som holdes i henhold til pkt. 4, skal være øretatoveret eller bære halsbånd med ejers navn og adresse.

#### Generelle regler for både hunde og katte (i det følgende kaldet husdyr).

9. Der må højst holdes ét husdyr pr. lejemål.
10. Husdyr må ikke være til ulempe for andre beboere, afdelingens bygninger eller anlæg.
11. Husdyr må ikke luftes på legepladser, og ejeren af husdyr er ansvarlig for, at der ikke sker forurening af de grønne områder, friarealer samt veje, stier og private haver. Efterladenskaber skal straks fjernes.
12. Et husdyr må på ingen måde forstyrre beboerne med vedvarende lyde som gøen, mjaven, hylene eller skrigen.
13. Det påhviler ejeren af husdyr at træffe de foranstaltninger, der efter forholdene må anses for påkrævet, for at dyret ikke generer eller volder andre skade.
14. Ejeren af et husdyr er forpligtet til at erstatte den skade dyret forvolder.
15. Det er enhver husdyrejers pligt at holde sit husdyr i en sundhedsmæssig forsvarlig stand, d.v.s. at husdyrene skal være vaccinerede og holdes fri for lopper, mider og orm.
16. Husdyr skal registers i Servicecentret. Registrering skal foretages ved indflytning i boligen, og ved eksisterende husdyrhold skal registrering ske senest 3. mdr. fra dato for ændring af regler for husdyrhold. Ved registrering af hunde forevises forsikringspolice samt vaccinationsattest.  
Såfremt at eventuelle katte er vaccinerede, skal attest forevises. Dokumentation for øretatovering såfremt at dette er sket, skal ligeledes forevises.
17. Overtrædelse af ovenstående regelsæt kan medføre opsigelse af lejemål uden yderligere varsel.

18. Af hensyn til et rart miljø i bebyggelsen "Grønningen" samt et godt forhold mellem husdyrejere og ikke-husdyrejere appelleres til, at disse regler overholdes. Er dette ikke tilfældet gøres opmærksom på, at der kan opstå erstatningssager.

Det er ikke tilladt at holde krybdyr, slanger, høns, duer eller andet småkræ uden forud indhentet tilladelse hos afdelingsbestyrelsen og hovedbestyrelsen.

### **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.

### **Maskiner**

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et støjdæpende 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 ind forstået 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.

### **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.

### **Snerydning**

Se under Villaer og rækkehuse.

### **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 for sømt at reparere maskinen. Hvis f.eks. termostaten svigter og tøjet bliver ødelagt, betragtes dette som hændeligt uheld og der ydes ikke erstatning.

### **Villaer og rækkehuse**

Nedfalden frugt tilhører den, på hvis grund den er falden.

Afbrænding af affald må kun finde sted, hvis det er aftalt i afdelingen.

Det er ikke tilladt at holde høns, duer og lignende uden forud indhentet tilladelse fra afdelingsbestyrelsen og foreningens bestyrelse.

Hvis der holdes hund eller kat, må dyret ikke være til gene for naboer.

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

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

### **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.