

**Arbejdernes Andels Boligforening  
Afdeling 1, "Villabyen Skovbakken"**

**ORDENSREGLEMENT**

AF 24. MARTS 2000

(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.

## **Udebeboers 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.

## **Beboers pligter**

Beboeren 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, beboeren har givet adgang til det lejede.

Beboeren kan i henhold til § 81 pålægges retsfølger efter § 82, når beboeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udbeboer, dennes ansatte, beboere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen.

## **Sanktioner ved overtrædelse af reglementet**

Når beboeren har tilsidesat god skik og orden, jf. Lov om leje af almene boliger § 82, kan beboeren pålægges en af følgende retsfølger:

- 1) Lejeforholdet kan gøres betinget, således at der, hvis beboeren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves.
- 2) Beboeren 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.

For at skærme foreningens ejendomme mod overlast og unødigt slid, fastsættes følgende ordensregler, som enhver beboer er pligtig at overholde.

Beboerne bedes være opmærksomme 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.

Af hygiejniske grunde skal alt affald, der kastes i affaldsspande, være pakket ind i lukkede affaldsposer. Større ting som møbler og andet, der skal fjernes, kan man få kørt væk af renholdningsselskabet.

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

Utætheder i installationerne skal omgående meldes til afdelingsbestyrelsen.

Ved afbrænding af affald er beboeren ansvarlig overfor politi- og brandvedtægtens bestemmelser.

Afbrænding må ikke finde sted på lørdage, søndage og helligdage.

Der må ikke afbrændes haveaffald m.m. i tiden fra den 1. april til den 1. oktober.

Ellers gælder de fastsatte regler.

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

Det er ikke tilladt at opføre skure, garager, carporte eller andre tilbygninger, uden at sådanne er godkendt af såvel afdelingsbestyrelsen, foreningen samt de kommunale bygningsmyndigheder, hvor dette er påkrævet.

Tegninger, af det der ønskes opført, skal i alle tilfælde indsendes til afdelingsbestyrelsen og foreningen, hvor det henlægges i husets sagsmappe.

Det er beboeren forbudt uden tilladelse at ændre husets udseende ved f.eks. at give huset en anden farve eller give døre afstikkende farver.

Bestemmelser om maling eller anden vedligeholdelse afpudsede huse, træffes af afdelingsbestyrelsen.

I øvrigt skal der altid vises hensyn til naboer og genboer.

Kan ændringerne ikke betragtes som almindelige forbedringer, skal det ved fraflytning føres tilbage til dets oprindelige stand uden udgift for afdelingen.

Der henvises i øvrigt til råderetsbestemmelserne.

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

Det er ikke tilladt at drive erhvervsmæssig virksomhed fra boligen, samt fra andre lejede ikke erhvervsmæssige lokaler i afdelingen.

### **Fremleje**

Beboeren har ret til at fremleje 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. Vedkommende frembeboer skal tilmelde sig folkeregistret.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

### **Husdyr**

Såfremt der holdes hund eller kat, må sådanne ikke være til gene for naboer.

Følgende hunderacer er det forbudt at holde:

Amstaff og blandinger af disse.

Bullmastiff og blandinger af disse.

Pitt Bull Terrier.

Dogo Argentino og blandinger af disse.

Dogodo Bourdeux og blandinger af disse.

Americano Bull Terrier og blandinger af disse.

Det er ikke tilladt at holde høns, duer eller lignende uden forud indhentet tilladelse hos afdelingsbestyrelsen.

### **Generelt**

Musik og støjende adfærd må ikke være til gene for naboer og genboer.

Det er ikke tilladt at henstille biler, campingvogne eller andet på grunden på en sådan måde, at de ved deres udseende eller placering kan være til gene for naboer eller virke mispdydende for kvarteret.

### Hvor husene deles (2 andelshavere).

Den opdyrkede del af haven, overføres fuldt ud til underlejligheden såfremt denne ikke i forvejen er delt, eller anden aftale er indgået.

Adgang til hus, gang (indkørsel) samt hvor der forefindes gård, er dette fællesareal, såfremt andet ikke er aftalt ved indflytning.

Underlejligheden oppebærer pligten til renholdelse af disse, samt udvendig renholdelse og snerydning m.v. af fortov og gade.

Antenne og paraboletablering udvendig på boligen skal ske under agtpågivenhed for at undgå ødelæggelse af mur og tag.

Antenner og paraboler må således ikke fastgøres på og igennem tagfladen eller på vindskederne og kvist, samt over gavlvinduerne.

Der må ikke monteres paraboler på facader mod gade.

Hvor dette ikke er teknisk mulig for modtagning af signaler, skal parabolerne gøres så usynlig som mulig, det vil sige males i en farve, så de ikke skæmmer.

Opsætning og placering af parabolantener skal skriftlig ansøges og godkendes af afdelingsbestyrelsen.

I øvrigt henvises til AAB's vedtægter og vedligeholdelsesreglement.

### Forsikringer

Afdeling 1 er omfattet af en ejendoms-, ansvars- og brandforsikring. 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.

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

Vægbeklædninger, gulvbeklædninger og skabe m.v. i kældre er ikke dækket af boligforeningens forsikring. Opstår der en skade, bør det straks meldes til afdelingsbestyrelsen og dit forsikringsselskab.