

ORDENSREGLEMENT

for

Arbejdernes Andels Boligforening Aarhus afdeling 56

“Nødkær Alle”

(Administrativt revideret, maj 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

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 supplement til lejekontrakten, og det anbefales, at man gennemlæser reglementet og efterlever det.

Reglementet er udformet som en opslagsliste, idet de omhandlende 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.

Affald

Køkkenaffald og lignende skal i de opstillede containere, af hygiejniske grunde skal alt dette affald være pakket ind i lukkede affaldsposer. Glas kommes i glascontainere. Aviser og ugeblade skal i de dertil opstillede papircontainere, disse containere er gratis. Der forefindes ligeledes battericontainere og containere til lysstofrør/elspærer m.m.

Altaner

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. Tæppe-rystning fra altaner er ikke tilladt.

Antenner

Tilslutning til antennenettet må kun ske med originale antennestik og kabler. Der må ikke opsættes radioamatøranterne uden speciel, skriftlig tilladelse fra boligforeningen. Antenner der er til gene for andre beboere, kan forlanges fjernet. Opsætning af parabolantenne er ikke tilladt.

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.

Til rengøring af håndvask og toilet må kun anvendes skånsomme, og aldrig slibende eller ætsende, rengøringsmidler.

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.

Sådanne ting må ikke henstilles hvor den almindelige færdsel inden for afdelingen foregår, men henvises til de pladser og rum, der er indrettet hertil. Genstande, der er henstillet i strid med disse regler, fjernes.

Biler

På afdelingens P-arealer må biler ikke stå i tomgang længere end hvad politivedtægten foreskriver.

Boldspil og leg

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.

Større skolebørns boldspil må kun finde sted på multibanen og på boldvæggen ved multibanen på fællesarealet. Leg med bue og pil, luftbøsser og lignende må ikke finde sted på afdelingens område.

Brug af skateboard og rulleskøjter må ikke foregå på trapper, gelændere og kantstene, da det er til stor støjgene for de omkringboende.

Skateboard og rulleskøjter må ikke benyttes på stier og fortove i afdelingen efter kl. 21.00.

Boremaskiner m.v.

Brugen af boremaskine og lignende værktøj må kun ske på hverdage mellem kl. 8 og 19 og lørdage og søndage mellem kl. 10 og kl. 16. På helligdage må boremaskine og lignende ikke benyttes.

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. Pulterrumdøre 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.

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 fx vildkatte ikke tilladt.

Forsikringer

Afdelingen 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 f.eks. 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 herfor.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

Fyrværkeri

Der henvises til lovgivningen og politivedtægten.

Haver

Der henvises til særlige bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Hegnsregler

Der henvises til særlige bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Hems

Bygning af hems - se de særlige bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Hobbyrum

I afdelingens fælleshus, er rummene under brugernes beskyttelse, og man er forpligtet til, at overholde det ophængte reglement eller de af afdelingsbestyrelsen vedtagne regler.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde krybdyr og slanger.

Hunde og katte:

1. Politivedtægtens bestemmelser om hunde finder anvendelse overalt i Nødkær Alle.
2. Hunde skal føres i snor.
3. Hundeejere skal kunne forevise lovpligtig ansvarsforsikring.
4. Det er enhver hundeejer forbudt at ophidse sin hund til angreb.
5. Katte skal føres i snor eller holdes i indhegnet have. De må ikke løbe frit rundt på Nødkær Alle.
6. Katte skal være øretatoverede eller bære halsbånd med ejers navn og adresse.
7. Alle hunde og katte (herefter kaldet husdyr), skal registreres ved varmestationen. Dette skal ske uanset anskaffelsestidspunktet. Husdyrejeren forpligter sig til ved registrering, med sin underskrift, at overholde nærværende regler. Hundeejeren skal ved registreringen hos Servicecentret kunne fremvise lovmæssig gældende ansvarsforsikring for hunden samt pålægges for egen regning, at fremskaffe dyrlægeerklæring for bestemmelse af hunderacen, hvis tvivl skulle opstå.
8. Der må højst holdes to husdyr pr. lejemål.
9. **Følgende hunderacer er ikke tilladt at holde i afdeling 56**
10. Americano Bull Terrier, Amerikansk Staffordshire Terrier, Amerikansk Bulldog, American akita, Akita Ino Amstaff, Bullmastiff, Bullterrier, Carna Corsa, Centralasiatisk Ovtcharka, Dobbermann, Dogo Argentino, Dogo Canarian, Dogo De Bordeaux, Dogo Vanarian, Engelsk Bulldog, Engelsk Staffordshire Terrier, Fina Brasileiro, Great Japanese, Kaukasis Ovtcharka, Mastino Napolitano, Pitt Bull Terrier (forbudt ved lov), Rottweiler, Tosa, Kangal, Boerboel, Fila Brasileiro, Centralasiatisk Ovtcharka, Kaukasis Ovtcharka, Sydrussisk Ovtcharka, Tornjak, Sarplaninac.

Det er heller ikke tilladt at holde blandinger af/med alle ovenstående racer.

Ovenstående definition af muskelhunde kan blive mere omfattende over tid, hvis der bliver udviklet nye hunderacer, der kan defineres som muskelhunde.

Sådan nye hunderacer kan afdelingsbestyrelsen tilføje ordensreglementet, uden at der skal afholdes et afdelingsmøde for at godkende tilføjelsen.

Hunde af ovenstående racer, der er registreret som husdyr i afdeling 56, kan forblive hos den pågældende ejer (såfremt alle andre regler overholdes) indtil hunde afgår ved døden.

Hunde af ovenstående racer må ikke medbringes på besøg af gæster til afdelingen, og det er heller ikke tilladt for beboerne i afdelingen, at tilbyde pasning eller pleje af ovennævnte racer i kortere eller længere perioder.

11. Husdyr må ikke være til ulempe for andre beboere, afdelingens bygninger eller anlæg.
12. 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, private haver og altaner. Efterladenskaber skal straks fjernes.
13. Et husdyr, må på ingen måde forstyrre beboerne med vedvarende lyde, som gøen, mjaven, hylene eller skrigen.
14. 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.

15. Ejeren af et husdyr, er forpligtet til, at erstatte den skade dyret forvolder.
16. Det er enhver husdyrejers pligt, at holde sit husdyr i en sundhedsmæssig forsvarlig stand, dvs. at husdyrene skal være vaccinerede, og holdes fri for lopper, mider og orm.
17. Der må ikke stå hundehuse i haverne og lign. Ly, undtaget kaniner.
18. Hunde må kun være i haven under opsyn.

Af hensyn til et rart miljø i Nørkær Alle, samt et godt forhold mellem husdyrejere og ikke-husdyrejere, skal disse regler overholdes. Er dette ikke tilfældet, gøres opmærksom på, at der kan opstå erstatningssager.

Hvis ovenstående reglement ikke overholdes, kan den enkelte beboers tilladelse til husdyrhold inddrages. Såfremt husdyrholdet fortsætter, efter at tilladelsen er indtaget, medfører dette ophævelse af lejemålet.

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 aflåsed, også selv om rummene ikke benyttes. Fryser og lignende må ikke opstilles i rummene.

Der må ikke stå ting opmagasineret udenfor pulterrummene, disse vil blive fjernet af varmemesteren.

Der må ikke stå benzindrevne køretøjer i kældrene, ej heller må der stå brandbart væske 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 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.

Levering af varer eller arbejds-/erhvervskørsel

Det er ikke tilladt for store lastbiler at køre ind på de små stikveje i afdelingen parkering af lastbiler skal finde sted på de centralt placerede sorte torve, og levering af varer skal herefter foregå via palleløftere. Pågældende lastbiler må heller ikke under levering lade lastbilens motor gå i tomgang.

Undtaget for ovennævnte er flyttebiler og levering af møbler, dog må motoren ikke gå i tomgang, under leveringen.

Det er ikke tilladt, at der foregår arbejds- og erhvervskørsel eller leveres varer uanset varetype eller leveringsmåde i tidsrummet 22.00 til 06.00 på Nørkær Allé (Taxa, læge eller udrykning er undtaget).

Levering af varer uanset type og leveringsmåde må ikke være til unødige gene for andre beboere.

Lys

Lyskontakter må ikke blokeres. Fejl og uregelmæssigheder meldes til Servicecentret.

Maskiner

Maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et støjdempende underlag. Se i øvrigt 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 indforstået med "støj".

Navneskilte

Hold altid navneskiltet ajourført. Ændringer til navneskilt kan fås hos Servicecentret.

Opslagstavler

Opslagstavlerne må kun anvendes til afdelingens meddelelser.

Opvaske- og vaskemaskiner

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

Pavilloner

I afdelingen er det ikke tilladt at bygge overdækkede terrasser, udestuer eller fritstående espalier.

Det er heller ikke tilladt at opstille pavilloner i haverne længere end max. 4 dage.

Tilladt periode for opstilling af pavillon: d. 1.3 - til og med d. 30.11.

Parkering, cykling og motorkørsel

Der må ikke parkeres på stamvejen fra Bushøjvænget til Fælleshuset, vejen er ikke for bred og samtidig snoet, så det kan give problemer for større køretøjer, at komme igennem.

I værste fald kan det blive nødvendigt at bilen fjernes af Falck, med omkostninger for ejeren af bilen til følge. Parkering henvises til de pladser der er lavet i området. Erhvervskøretøjer må ikke parkeres i afdelingen.

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.

Der henstilles til, at beboernes gæster samt alle husstandes bil nr. 2 parkeres på de centrale P-pladser og ikke i de enkelte gårde, hvor der kun findes få P-pladser.

Se også punkt **Varebiler**

Pulterrum

Se under Kælder- og pulterrum.

Rækkehuse

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

Afbrænding af affald må ikke finde sted.

Det er ikke tilladt at holde høns, duer og lignende.

I øvrigt henvises der til vedligeholdelsesreglementet.

Rørskader i kældre

Skulle der opstå en vandskade på rør i kældrene, hvor indbo i pulterrum vandskades, henvises der til beboernes egne indboforsikringer.

Skadedyr

Hvis der observeres skadedyr (f.eks. rotter, kakerlakker og lignende), bedes dette omgående meddelt Servicecentret.

Skiltning

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

Skure

Der henvises til vedligeholdelsesreglementet

Snerydning

Der henvises til vedligeholdelsesreglementet.

Trailere

Se under Campingvogne.

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

Det er tilladt at opstille vandseng.

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

Varebiler, kasse- og ladvogne

Beboeres egne varebiler, kasse- og ladvogne til erhvervsmæssig brug og personbefordring, skal altid parkeres på de centralt placerede torve i afdelingen.

Vægtgrænsen for parkerede biler i Nødkær Alle er 3.000 kg. og en max længde på 530 cm. Ved vareaflysning og flytning må der parkeres med køretøjer over den vedtagne vægt og længde begrænsning.

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 enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet.

Andre ændringer, kan kun foretages ved vedtagelse på et afdelingsmøde.