JANUAR 2001

ORDENSREGLEMENT

for

Arbejdernes Andels Boligforening Aarhus afdeling 58

"Roukær"

(Revideret efter afdelingsmøde afholdt den 23. september 2020)

(Administrativt tilrettet, 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.
Servicecentret 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.

Affald

Glas, plast og metal skal i de dertil indrettede containere:

JA TAK: Glasflasker, syltetøjsglas, konservesglas, glasskår, plastflasker, plastbøtter, plastbakker, plastdunke,
plastlåg, øldåser, sodavandsdåser, konservesdåser, metallåg, foliebakker, kapsler og sølvpapir.

NEJ TAK: Spraydåser, plastikposer, plastfolier, tuber, emballage fra kemikalier, maling, flamingo, keramik, porcelæn, elpærer og ildfast glas.

Papir og småt pap skal i de dertil indrettede containere:

JA TAK: Aviser, ugeblade, reklamer, magasiner, bøger, papæsker, æggebakker, paprør, papbakker og papstykker.

NEJ TAK: Beskidt og vådt papir, beskidte pizzabakker, pap fra Take Away mad, mælkekartoner og juicekartoner.

Restaffald skal i de dertil opstillede containere. Poserne skal være lukkede, og kan afhentes gratis i vaskeriet.

JA TAK: Mælkekartoner, juicekartoner, smørbakker, husholdningsfilm, madaffald, hygiejneaffald, tuber, chipsposer, kaffeposer og pizzabakker.

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. Tæpperystning fra altaner er ikke tilladt.

Antenner

Tilslutning til antennenettet må 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 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 éngangsbleer, 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 og andre større genstande

Indgangsparti

Sådanne ting må ikke henstilles, hvor den almindelige færdsel foregår herunder i opgangene og ved indgangspartierne. Der henvises til de pladser og rum, der er indrettet hertil.

Ved egen entrédør må stilles skostativ el. lign. af størrelsen max 35 cm. Dybt og 90 cm. højt. På afsatserne mellem etagerne må der ikke stå noget. Dette af hensyn til brand- og redningsarbejde. Genstande, der er henstillet i strid med disse regler, vil blive fjernet.

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.
Boldspil skal foregå på græsareal med opstillede mål (udenfor nr. 38), alle kan deltage, og der kan spilles med valgfri bold indtil kl. 21.00.
Leg med bue og pil, luftbøsser og lignende må ikke finde sted på afdelingens område.

Boremaskiner m.v.

Brugen af boremaskine og lignende værktøj må kun ske på hverdage mellem kl. 8 og 19 og lørdage mellem kl. 10 og kl. 16. På søn- og 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.

Droner – fjernstyrede

Droneflyvning er ikke tilladt i afdelingen.

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.

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 f.eks. 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.

Hjertestarter

Hjertestarter hænger i udvendigt skab på væggen ind mod fælleshuset ved indgangen til vaskeriet.

Hjertestarteren er med dansk tale, og kan betjenes af alle.

Husdyr

Liste over registrerede husdyr i afd. 58 vil blive gennemgået af afdelingsbestyrelsen i samarbejde med Servicecentret 1. gang årligt.

Det er ikke tilladt at holde krybdyr og slanger.

Det er tilladt at holde to hunde i afdelingen.

Hunde og katte:

1. Politivedtægtens bestemmelser om hunde finder anvendelse overalt i "Roukær".
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 arealerne i afdeling 58.
6. Katte, som holdes i henhold til pkt. 5, skal være øretatoverede eller bære halsbånd med ejers navn og adresse.
7. Alle hunde og katte (herefter kaldet husdyr), skal registreres i Servicecentret. Dette skal ske uanset anskaffelsestidspunktet. Husdyrejeren forpligter sig til ved registrering, med sin underskrift, at overholde nærværende regler.
8. Der må højest holdes to husdyr pr. lejemål.
9. ***Følgende hunderacer er ikke tilladt at holde i afdeling 58***
   Americano Bull Terrier, Amerikasn Staffordshire Terrier, Amerikans Bulldog, Amstaff, Bullmastiff, Bullterrier, Carna Corsa, Centralassiatisk Oytcharka, Dobbermann, Dogo Argentino, Dogo Canarian, Dogo De Bordeux, Dogo Vanarian, Engelsk Bulldog, Engelsk Staffordshire Terrier, Fina Brasilieiro, Great Japaneese, Kaukasisi Ovtcharka, Mastino Napolitano, Pitt Bull Terrier (forbudt ved lov), Rottweiler, Tosa, Kangal, Boerboel, Fila Brasileiro, Centralasiatisk Ovtcharka, Kaukasisk 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.
   Sådanne 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 58, 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.
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, private haver og altaner. Efterladenskaber skal straks fjernes.

12. Et husdyr, må på ingen måde forstyrre beboerne med vedvarende lyde, som gøen, mjaven, hylen 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, dvs. at husdyrene skal være vaccinerede og holdes fri for lopper, mider og orm.

Af hensyn til et rart miljø 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 inddraget, medfører dette ophævelse af lejemålet.

Pulterrum

Pulterrum må ikke indrettes til beboelse, og overnatning i rummene må ikke finde sted. Pulterrum skal altid holdes aflåsede, også selv om rummene ikke benyttes.
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 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.

Maskiner

Maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et støjdæmpende 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.

Parkering, cykling og motorkørsel

Parkering henvises til de pladser, der er lavet i området.

Køretøjer over 3.500 kg og længere end 530 cm må ikke parkeres i afdelingen.

Parkering af biler 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 motorkørsler på gangstier samt parkering på brandveje er naturligvis forbudt.

Se under campingvogne.

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.

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.

Vaskerier

Ved indflytning er der udleveret et personligt vaskekort for hustanden, som kan anvendes til betaling af vask. Forbruget af vask og tørring afregnes over huslejen.

Følgende regler er gældende for brug af vaskeriet:

- Vaskeriet er kun beregnet for afdelingens beboere.
- Børn anbefales altid at være i vaskeriet ifølge med voksne og under opsyn.
- Hunde og katte må ikke opholde sig i vaskeriet af hensyn til hygiejne samt al-

lergier.
- Kurve i vaskeriet skal benyttes til vask og ikke til opbevaring af tøj over flere dage. Tøj der ligger mere end 2 dage vil blive fjernet.

Fælles spilleregler for vaskeriet:

Vi er på Roukær rigtig glade for, at vi har et fleksibel vaskesystem, der gør, at man kan få vasket og tørret sit tøj, når man vil. Det vil sige, at det ikke er muligt at forhåndsreservere maskiner. De fælles spilleregler skal sikre fleksibilitet og forventes overholdt.

- Al vask foregår efter først til mølle princippet. Den der kommer først til maskinen, har retten til at bruge maskinen. Dvs. man har mulighed for at stå i vaskeriet og vente på en maskine bliver klar.
- Det er på ingen måde muligt at forhåndsreserve en maskine ved at stille en pose tøj, eller andre ting i kø.
- Ryd op efter brug af maskinen. Det indbefatter, at maskinen aftørres, spildt sæbe tørres op, filtret i tørretumbleren renses efter brug. Generelt husk at aflevere maskinen i den stand, som du ønsker at modtage den.
- Hvis der er fejl ved en maskine, benyt venligst en af sedlerne ved kortmaskinen og udfyld den med fejlmeddelelse.

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.