Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 24, “Skovgårdsparken”

ORDENSREGLEMENT

AF 12. APRIL 2002

(Revideret efter afdelingsmøde afholdt den 17. april 2018,
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. AAB's 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. Hvis klagen er berettiget og der er tale om et førstegangstilfælde, sender boligforeningen en henstilling om, at den påtalte adfærd skal bringes til ophør. I støjsager anbefaler boligforeningen generel, at der er flere lejere der underskriver klagen, for at sikre, at der ikke er tale om nabostridigheder.

Modtager boligforeningen flere klager over en beboer i en kortere tidsperiode efter første påmindelse, gives en alvorlig advarsel samt oplysning om, at sagen overgives til Beboerklagenævnet, hvis henstillingen ikke tages til efterretning.

Afdelingsmødet har vedtaget dette ordensreglement i erkendelse af, at det skaber tryghed og tilfredshed, når vi tager hensyn til hinanden.

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 Molokker, være indpakket i lukkede affaldsposer.

Affald må ikke henstilles i trappeopgangene.

Papir, plast og glas samt restaffald sorteres i de grønne kuber.

GENBRUGSPLADS PÅ SIGRIDSVEJ:

Ved varmemesterkontoret på Sigridsvej 11a, er der oprettet genbrugsplads, til brug for afdelingens beboere. Her kan afleveres alt, der ikke skal med dagrenovationen, det være sig elektronik, møbler, maling og miljøaffald. Pladsen er altid åben. Mindre affald skal altid være pakket i klare plastsække; Servicecentret sorterer, men gør det nemt for Dem, ved at synliggøre det der smides væk.

Ved større ting, som møbler der skal fjernes, kan der træffes aftale med Servicecenter om afhentning, på gaden. Der må ikke stilles møbler og lignende på gaden, uden forudgående aftale.

Affald til genbrugspladsen, må under ingen omstændigheder indeholde køkkenaffald.

Affaldsplads Bjerringsvej:

Affaldsplads på Bjerringsvej er kun beregnet for haveaffald, og må ikke indeholde poser, sække, urtepotter eller anden form for emballage.

Affaldsplads Bjerringsvej er altid aflåst. Husk den udleverede nøgle.

Altaner

Altaner skal holdes rene, for at undgå tilstopning af afløb, med vandskade til følge. Opstilling og henstilling af genstande samt tøjtørring på altaner skal foretages på en sådan måde, at synet heraf ikke virker generende for genbo og nabo > ikke højere end altanens brystning < Tæpperystning fra altanen er **ikke** tilladt. **Der må ikke grilles på altanen.**

Antenner

Hvor der er installeret fællesantenneanlæg for radio og TV, skal tilslutning foregå med originale antennestik.
Der må ikke opsættes radioamatørantenner uden AAB's tilladelse. Antenner og paraboler henvises til arrangementer på taget af boligblokkene, og må ikke opsættes andre steder. Tilladelse søges hos servicecentret, tilladelse gives i henhold til gældende lovgivning. Montering af paraboler kan kun foretages af autoriseret personel, og betales af beboeren. Beboeren er ligeledes økonomisk ansvarlig for nedtagning ved fraflytning.

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 servicecenteret.

Af hensyn til natteroen må der ikke bades mellem kl. 23.00 og 06.00.

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.

Beboerhus og værelser

Afdelingens beboerhus har selskabslokale til 70 personer, med tilbehør. Kan lejes ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen i deres træffetid.
Gældende reglement er opsat i Beboerhuset og bliver udleveret i en folder i forbindelse med hver udlejning.

Boldspil og leg

Børns leg eller ophold i trappeopgange, kælderrum og kældergange er ikke tilladt. Leg med bue og pil, luftbøsser og lignende må ikke finde sted på afdelingens område.

Boldspil må kun finde sted på fodboldbanen på de grønne områder mellem Sigridsvej og Karensvej.

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/bankeværktøj

Brugen af boremaskine og lignende værktøj må kun ske på hverdage mellem kl. 08.00 og 18.30 og lørdage mellem kl. 09.00 og kl. 13.00. På søn- og helligdage må boremaskine og bankeværktøj ikke benyttes.

Campingvogne m.v.

Campingvogne og trailere over 600 kg. Egenvægt, 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. Pulterrumsdøre skal altid være låst.

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 rottefaren og mågeplagen, er opsætning af foderbræt samt fodring af fugle og katte, ikke tilladt. Ovennævnte gælder såvel fra altaner, vinduer og på afdelingens områder.

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 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 fx. rør- eller radiatorsprængning er ikke dækket af afdelingens forsikring, men dækkes almindeligvis af en familieforsikring.

Indbo der opbevares i pulterrum og kælderrum er ikke dækket af afdelingens forsikring.
Opstår der skade meldes det til servicecentret.

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 motorkøretøjer og må ikke anvendes til andre formål.

Der henvises til udleverede vedligeholdelsesreglementet.

Husdyr: (Boligblokke)

Det er ikke tilladt i afdelingens boligblokke, at holde Hund, Kat, krybdyr, slanger eller lignende.
Det er heller ikke tilladt, at have ovennævnte dyr på besøg.

Husdyr: (Rækkehuse)

Det er accepteret at rækkehusene holder hund eller kat, kun 1 stk. pr. lejemål, dog skal AAB/Servicecentret adviseres. Hund eller kat må ikke være til gene for afdelingens beboere, bygninger eller anlæg; ved overtrædelse kan afdelingen forlange husdyret fjernet.

Accepten gælder ikke for krybdyr, slanger eller lignende.

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 aflåsede, også selv om rummene ikke benyttes.

Fryser og lignende må ikke opstilles i rummene.

Kældrene i blokkene

Der må kun henstå brugbare cykler i cykelafsnittene. Barnevognsrum er forbeholdt brugbare barnevogne; cykler og legeredskaber er tilladt – hvis pladsen tillader det.

Der må ikke henstå knallerter, scooter, motorcykler, 4 hjulet motorcykler og alle andre typer motorkøretøjer, der bruger en form for benzin eller diesel i kældrene.

Iflg. brandmyndighederne må der ikke opbevares olie, benzin eller andre brandbare væsker i kældrene”

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.

Lys på trappe og i kælder

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

Musik

Benyttelse af radio, video, fjernsyn, grammofon, båndoptager 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

Hvor navneskilte er opsat må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført.
Ændring af navneskilt bestilles hos Servicecentret.

Opslagstavler

Opslagstavlerne må kun anvendes til afdelingens og AAB's og Underhusets meddelelser.

Parkering, cykling og motorkørsel

Se reglerne på P-skiltene i området.

Al cykling og motorkørsel på gangstier samt parkering på brandveje er naturligvis forbudt.

Rengøring af trappeopgange

Trappeopgangene rengøres af rengøringspersonale eller rengøringsfirma.

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

Der henvises til vedligeholdelsesreglementet.

Trappeopgange

Det er ikke tilladt at henstille fodtøj, legetøj, kælke og lignende på trappen og trappeafsatserne.

En dørmåtte må ikke have et så stort format, at det kan virke hæmmende eller være farlig for den øvrige færdsel på trappen.

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.

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

Vaske-, opvaskemaskiner og tørretumblere

Der skal indhentes tilladelse til opstilling hos servicecenteret.

El-/VVS-arbejde skal udføres af aut. installatør efter inspektørens anvisninger, arbejdet skal godkendes af servicecentret inden ibrugtagning.

Der må kun opsættes vaskemaskiner i rum, hvor der forefindes gulvafløb.

Eventuelle skader (fugt, vandskader o.s.v.) opstået som følge af misbrug af vaske-og opvaskemaskiner vil blive betragtet som misligholdelse, og beboerne vil blive gjort ansvarlig for det og skal betale for udbedring af skaderne.

Brug af maskinerne må kun finde sted mellem kl. 07.00 og 21.00.

Det er kun tilladt at installere kondenstørretumblere.

Villaer og 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 uden forud indhentet tilladelse fra afdelingsbestyrelsen og foreningens bestyrelse.

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 misprydende 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.

I øvrigt henvises der til udleverede vedligeholdelsesreglement.

Post til Servicecenteret sendes til AAB, Langelandsgade 50, 8000 Aarhus C.

Servicecenter: 89 31 92 00

Ved bestilling af reparationer, hvor beboeren ikke er hjemme: Husk at aflevere nøgle i nøglepose med underskrift, i nøgleboksen ved varmemesterkontoret.

Efter servicecentrets normale arbejdstid, kan der i tilfælde af opståede reparationer, der kræver øjeblikkelig udbedring, rekvireres assistance hos AAB's 24/7 ordning, på TLF: 89 319 247.

Afdelingsbestyrelsen:

Kontor: Sigridsvej 11a.

Afdelingsbestyrelsen træffes på afdelingskontoret i Beboerhuset den første onsdag i måneden kl. 17.30-18.00.
E-Mail: a24fmd@aabaarhus.dk
Mobil: 4244 6072