

**Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 17, "Vorrevangen I"**

ORDENSREGLEMENT

AF 11. APRIL 1997

(Revideret 15. september 2025)

(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.

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 **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.

Afbrænding

Er ikke længere tilladt, ifølge ny affaldsordning vedtaget af Aarhus Byråd. Beslutningen er taget med hjemmel i gældende miljølovgivning.

Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald, der kastes i renovationsbeholderen, være pakket ind i lukkede affaldsposer.

Glas og aviser/ugeblade kan lægges i de af kommunen opstillede containere.

Større ting som møbler, vaskemaskiner eller andet, der skal fjernes, bliver p.t. afhentet gratis ved henvendelse til Affaldvarme Aarhus på tlf.: 89 40 16 00 eller mail kundeserviceaffald@aarhus.dk

Antenner

Der må ikke opsættes radioamatørantenne uden speciel, skriftlig tilladelse fra boligforeningen. Paraboler og antenner må ikke fastgøres på eller gennem tagfladen, på udhæng, kviste samt over gavlvinduerne.

Antenner og paraboler, der er til skade for bygningen, vil blive krævet fjernet og evt. skader retableret.

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 smides i toiletkummen.

Utætheder i installationerne skal omgående meldes til afdelingsbestyrelsen eller Servicecentret.

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

Barnevogne, cykler, knallerter m.v.

Sådanne ting må ikke henstilles på andre steder, hvor den almindelige færdsel inden for afdelingens område foregår.

Boldspil og leg

Leg med bue og pil, luftbøsser og lignende må ikke finde sted på afdelingens område.

Boldspil på afdelingens område er på beboernes eget ansvar.

Af hensyn til øvrige beboere må forældre nøje overvåge, at støj fra børns leg, både i indendørs og udendørs, ikke bliver for voldsom og dermed generer. Dette gælder især om aftenen.

Campingvogne m.v.

Campingvogne og trailere må kun parkeres i afdelingen, hvis der er specielt indrettede pladser hertil. Campingvogne må ikke have en sådan placering, at disse hindrer normalt udsyn for naboen og dermed er til gene.

I forbindelse med klargøring må campingvogne dog henstilles i max. 48 timer.

Uindregistrerede køretøjer, fritidsbåde og lignende må ikke henstilles på grunden på en sådan måde, at disse ved deres placering eller udseende kan være til gene for naboer eller virke mispydende for kvarteret.

El- og rørinstallationer

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

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. Afdelingen har ikke tegnet 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.

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 her for.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

Garager, carporte, skure og andre tilbygninger

Det er ikke tilladt at opføre skure, garager, carport eller andre tilbygninger, uden at sådanne skriftligt er godkendt af boligforeningen og de kommunale bygningsmyndigheder.

Garager og carporte må kun anvendes til parkering af indregistrerede motorkøretøjer og må ikke anvendes til andre formål. Snerydning og glatførebekæmpelse påhviler beboeren.

Græs- og hækkeklipping m.v.

Græsklipping samt brug af motoriserede haveredskaber, må ikke finde sted på hverdage efter kl. 20.00. På lørdage, søn- og helligdage må brug af motoriserede haveredskaber, ikke finde sted efter kl. 12.00. Græsklipping er tilladt på lørdage, søn- og helligdage til kl.15.

Haver

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

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde krybdyr og slanger.

Hunde og katte:

1. Politivedtægtens bestemmelser om hunde finder anvendelse overalt i afd. 17
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 må kun være fritgående, såfremt de er under konstant opsyn.
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 ved Servicecentret. 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 et husdyr pr. lejemål.
9. Følgende hunderacer er ikke tilladt at holde i afdeling 17.
10. Americano Bull Terrier, Amerikansk Staffordshire Terrier, Amerikansk Bulldog, 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, Mastino Napolitano, Pitt Bull Terrier (forbudt ved lov), Rottweiler, Tosa, Kangal, Boerboel, Fila Brasileiro, Kaukasisi 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 17, 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.

Af hensyn til et rart miljø i afdeling 17, 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.

Komfurer og andre installationer i lejemålet

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.

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, og holde vinduer og døre lukkede, så de 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 navneskilt er opsat på postkasse, må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført. Navneændringer til navneskilt bestilles hos afdelingsbestyrelsen.

Parkering og motorkørsel

Parkering på grunden må kun finde sted på befæstede arealer.

Der må ikke parkeres på vendepladserne på Vårvej, Midsommervej, Høstvej og Midvintervej.

Der henstilles til, at der køres hensynsfuldt i afdelingen.

Retningslinjerne for de 7 parkeringspladser på Midvintervej, Høstvej, Midsommervej og Vårvej:

- 3 faste køretøjer pr. lejemål
- Ubegrænset timeantal til gæsteparkering pr. år
- Hjemmehjælp/Privatplejen i firmabiler må parkere 24/7 uden registrering
- Akutbiler/Falck i firmabiler må parkere 24/7 uden registrering
- Der må kun parkeres i de afmærkede parkeringsbåse

Skadedyr

Hvis der observeres skadedyr (rotter), skal dette omgående meddeles kommunens rottebekæmpelse og Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

Skiltning

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

Det er i afdelingen ikke tilladt at montere eller ophænge flag på afdelingens bygninger/matrikler.

Der må således ikke monteres eller ophænges flag på afdelingens tage, ydre husvægge, yderdøre, skure, carporte, udestuer, hegn, træer, hække osv.

I tilfælde af særlig begivenheder som f.eks. fødselsdage, konfirmationer, barnedåb, jubilæer og bryllupsdage, er det dog det tilladt at montere eller ophænge flag i umiddelbar tilknytning til begivenheden i tidsrummet fra én dag før begivenheden til én dag efter begivenheden.

Der må i øvrigt flages ifølge lov om flagning

Vær opmærksom på, at du ikke må bore i bygningernes facade eller tag (klimaskærm), uden særskilt tilladelse fra AAB.

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.

Eventuelle udluftningsventiler må ikke tilstoppes.

Vandsenge

Af hensyn til bygningskonstruktioner må der ikke opstilles vandsenge i afdeling 17.

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

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.

Afdelingsmødet kan foretage ændringer i ordensreglementet i henhold til AAB's vedtægter § 22, stk. 6.

Vedtaget på afdelingsmødet den 11. april 1997.

Regler for katte- og hundehold i afd. 17, "VORREVANGEN I"!

Ovenstående reglement er nøje gennemlæst, og jer er indforstået med, at overtrædelse af dette medfører inddragelse af min tilladelse til husdyrhold. Såfremt husdyrholdet fortsætter efter at tilladelsen er inddraget, kan dette medføre ophævelse af lejemålet.

Navn: _____

Bopæl: _____

Husdyrets art/race og anskaffelsestidspunkt.

1. _____

Ved registrering af hunde skal ligeledes afleveres kopi af forsikringspolice.

Såfremt husdyret er øretatoveret bedes dette nummer oplyst:

Dato: _____

Underskrift: _____

Ovenstående talon rives ud og afleveres til Servicecentret, Fyrkatvej 5, kld.