

APRIL 1997

ORDENSREGLEMENT

for

Arbejdernes Andelsboligforening Aarhus afdeling 53
Bushøjen

Vedtaget på afdelingsmødet den 11. april 1997

(Revideret efter afdelingsmøde afholdt den 3. maj 2019)

(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.

Afdelingsbestyrelse

Hvor der i ordensreglementet er nævnt afdelingsbestyrelsen kan kompetencen være uddelegeret til et udvalg.

Affald

Køkkenaffald og lignende skal i de opstillede containere, af hygiejniske grunde skal alt dette affald, være pakket ind i lukkede affaldsposer. Passende affaldsposer udleveres af boligafdelingen og kan afhentes i Fællesvaskeriet eller hos Servicecentret. Glas kommer i glascontainere. Aviser og ugeblade skal i de dertil opstillede papircontainere. Papkasser kan stilles i garagen (vaskehusnøglen passer hertil). Store ting som møbler, stativer, fjernsyn og elartikler stilles ligeledes i garagen i de anviste steder. Brugte batterier og elpærer (alle typer) anbringes i beholderne ved garagen.

Antenner

Tilslutning til antenne- eller fibernettet må kun ske med originale antennestik og kabler. Der må ikke opsættes radioamatørantenne uden speciel, skriftlig tilladelse fra boligorganisationen. Antenner der er til gene for andre beboere, kan forlanges fjernet.

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.

Boldspil og leg

Af hensyn til øvrige beboere må forældre nøje overvåge, at støj fra børneleg, både i lejlighed og udendørs, ikke bliver for voldsom. Dette især om aftenen. Leg med bue og pil, luftbøsser og lignende må ikke finde sted på afdelingens område.

Boremaskiner m.v.

Brugen af hammer, 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 hammer, boremaskine og lignende værktøj ikke benyttes.

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et støjdæmpende underlag.

Campingvogne m.v.

Campingvogne og trailere må ikke parkeres i afdelingen, I forbindelse med klargøring, må campingvogne dog henstilles i max. 48 timer, men kun på det markerede område på parkeringspladsen overfor Fælleshuset.

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.

Erhvervsmæssig virksomhed

Uden boligorganisationens 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 bygnings beskadigelse. 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. Opstår der en skade, bør det straks meldes til Servicecentret 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.

Fælleshus

Fælleshuset er røgfrit

Handicapkøretøj

Det er tilladt at parkere 1 stk. EI-køretøj udenfor hoveddør til lejlighed eller rækkehus.
Det gælder for EI-scooter, EI-kørestol og minibil.

Hegnsregler

Der henvises til afsnit 2 renholdelse m.m. i vedligeholdelsesreglementet.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde krybdyr og slanger.

Det er tilladt at holde kanin, marsvin eller hamster.

Buret skal udformes efter gældende dyreetiske regler.

Bure opsat udendørs må ikke være til gene for andre beboere.

Hunde og katte:

1. Politivedtægtens bestemmelser om hunde finder anvendelse overalt i Bushøjen.
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.
8. Der må højst holdes to husdyr pr. lejemål. Husdyrejere, der inden den 26.10.1987 havde anskaffet sig mere end to husdyr, nedbringer ved naturlig afgang eller lignende antallet til det maksimalt tilladte.
9. Følgende hunderacer er ikke tilladt at holde i afdeling 53.

Amerikansk Staffordshire Terrier, Amerikansk Bulldog, Centralasiatisk Oytcharka, Dogo Argentino, Pittbull Terrier, Tosa Inu, Kangal, Boerboel, Kaukasisk Ovtcharka, Sydrussisk Ovtcharka, Tornjak, Sarplaninac og Fila Brasileiro.

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 tilføjjelsen.

Hunde af ovenstående racer, der er registreret som husdyr i afdeling 53, 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. Besøg af disse hunde er ikke tilladt. I tvivlstilfælde skal ejer betale for dokumentation.
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. Hundens og kattens efterladenskaber i egen have, skal fjernes indenfor et døgn.
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, d.v.s. at husdyrene skal være vaccinerede, og holdes fri for lopper, mider og orm.

Af hensyn til et rart miljø i Bushøjen, samt et godt forhold mellem husdyrejere og ikke-husdyrejere, appelleres til at 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.

Registrering af husdyr skal ske ved at rette henvendelse til Servicecentret.

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.

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 skruer 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. Ekstra bogstaver kan fås hos Servicecentret.

Opslagstavler

Opslagstavlerne må kun anvendes til afdelingens meddelelser. Opslagstavlen i Fællesvaskeriet er til fri afbenyttelse.

Opvaske- og vaskemaskiner

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

Parkering, cykling og motorkørsel

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. (Se under Campingvogne).

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



Ved parkering af arbejdsvogne henvises til området på ovenstående skitse. Parkering af arbejdsvogne og trailere sker uden tidsbegrænsning.

Parkeringsbåse opstreges på ny med en bredde på max 2200 mm. Enkelte båse kan være afvigende.

Det præciseres endvidere at, det ikke er tilladt, at parkere på de markerede handicap p-pladser. Ligesom det ikke er tilladt at parkere på adgangsveje og stier til boligerne.

Pulterrum

Se under skure og pulterrum.

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 boligorganisationen.

Skure og pulterrum

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

Fryser og lignende må ikke opstilles i rummene.

Trailere

Se under Campingvogne.

Trapperepos

Opstilling og henstilling af genstande samt tøjtørring på reposen skal foretages på en sådan måde, at synet heraf ikke virker generende for naboer og genboer. Sørg ligeledes for at tøjets dryp ikke generer underboen.

Tæppe-rystning fra altaner er ikke tilladt.

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

ÅBNINGSTID:

Vaskeriet er åben dagligt 07.00 – 22.00. Det er ikke muligt at vaske udenfor denne tid.

RESERVATION AF VASK:

En vasketur varer 2 timer og omfatter:

Vask: Maskine 1 +2 + 3 plus Tumbler: Maskine 5

Vasketur kan bestilles i følgende tidsrum, alle ugens dage: 7–9, 9–11, 11–13, 13–15, 15–17, 17–19, 19–21.

UDEN RESERVATION:

Vask: Maskine 4 – Tumbler: Maskine 6

MISTET VASKETID:

Er din reservation ikke påbegyndt efter 20 min. annulleres reservationen og maskinerne bliver ledige.

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.

“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 organisationsbestyrelsen.

Hvis der holdes hund eller kat, se “husdyr”.

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

Bygningsmæssige ændringer, må ligeledes ikke finde sted uden skriftlig tilladelse fra boligorganisationen.

ÆNDRINGER

Organisationsbestyrelsen 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.