



Ordensbestemmelser
for
Afd. 04
Ortenvej/Vestre Landevej
Arbejdernes Andels-Boligforening
Varde





Indholdsfortegnelse

Ordensbestemmelser

Beboerklagenævn





ORDENSBESTEMMELSER

1. Generelle bestemmelser

En boligforening med mange beboere kan sammenlignes med et miniature-samfund. Vi bliver mere eller mindre afhængige af hinanden, og vi er fælles om mange ting.

Derfor er det naturligt, at vi opstiller visse regler for at skabe et godt klima i bebyggelsen.

Alle bedes huske, at disse regler er fastsat for at beskytte os, vore naboer og bebyggelsen.

Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden.

Reglerne er samtidig et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Husk at vi selv, gennem huslejen, skal betale istandsættelsen, også af det, der ødelægges.

Overtrædelse af husordenen udløser en advarsel / påmindelse. Herefter opkræves der et gebyr på kr. 500,00 pr. gang for samme forseelse.

HÆRVÆRK

Ved ødelæggelse eller hærværk vil der blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen.

A. Ordensreglementet for Afd. 04, Ortenvej/Vestre Landevej, Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde, er udarbejdet i tilknytning til følgende referencer:

1. Vedtægter for Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde.
2. Huslejekontrakten.
3.
 - a. Lov om leje af almene boliger.
 - b. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.
 - c. Tillæg til Vejledning om drift af almene boliger m.v.
 - d. Bekendtgørelse om Vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.
 - e. Div. bekendtgørelser om udlejning af almene boliger.





B. Reglementet med supplerende skrivelser og opslag er gældende for boligforeningens lejere.

Overtrædelse af bestemmelserne kan medføre ophævelse af lejemålet jævnfør huslejekontraktens § 9.

C. Er der i medfør af ref. 1 (Vedtægterne) § 17, stk. 6 truffet beslutning i en afdeling om ændring i ordensbestemmelserne i forhold til nærværende reglements bestemmelse, gælder dette kun for den pågældende afdeling. Evt. ændringer skal meddeles skriftligt til boligforeningen.

D. Overtrædelse af politi- og sundhedsvedtægter er lejerens ansvar. Lejeren er pligtig at holde boligforeningen skadesløs herfor.

2. Boligafgift (husleje og anden pengeydelse)

A. Pengeydelse i forbindelse med lejemålet fremgår af huslejekontrakten. Eventuelle forhøjelser/nedsættelser varsles til den enkelte lejer.

B. Boligafgiften og anden pengeydelse er forfalden senest 1. hverdag i måneden. Sker betalingen efter den 1. i måneden kan lejemålet ophæves, efter gældende incasso regler, jf. § 90, stk. 2 i Lov om Leje af Almene Boliger.

C. Boligforeningens udgifter i forbindelse med krav om rettidig betaling, betales af lejeren. Beløbet, der fastsættes af boligministeriet, er kr. 273,00 i 2014 niveau, og reguleres én gang årligt. Gebyret er pligtig pengeydelse (ref. 3. § 90, stk. 2.)

D. Udgifter til evt. fogedforretning betales af lejeren (restanten).

3. Ordensbestemmelser.

A. ERHVERVSVIRKSOMHED

Erhvervsvirksomhed må kun udøves fra dertil udlejede lokaler for liberalt erhverv. Opsætning af skilte i forbindelse med erhverv må kun ske efter skriftlig tilladelse fra udlejer. Ekstraordinær rengøring og renovation m.v. påhviler erhvervslejemålet.





B. FÆRDSEL OG PARKERING

Det er IKKE tilladt at parkere biler i gården udenfor de afmærkede båse, parkere henover 2 båse eller parkere i udlejede båse.

Det er IKKE tilladt at parkere motorkøretøjer på indgangsstier.

Ikke indregistrerede biler må ikke stilles i gården.

Mekanikervirksomhed i gården er forbudt, dog må man gerne foretage mindre udskiftninger på egen bil.

MAX hastighed i gården er 15 km i timen.

MAX tomgang under normale omstændigheder 1 min.

Færdselsloven er gældende overalt på boligforeningens arealer, hvor der er åbent for offentlig trafik. Opsatte skilte og tavler skal respekteres. Kørsel på fortov/gangstier er ikke tilladt. Undtaget herfra er kørsel med div. handicap-køretøjer (dog ikke biler). Overtrædelse kan medføre politianmeldelse

Du kan leje en fast parkeringsbås for kr. 25,00 pr.måned.

Hør administrationen om der er en ledig plads, du kan leje.

Langtidsparkering (over 14 dage) af campingvogne og påhængsvogne/trailere er ikke tilladt. Parkering af motorkøretøjer med totalvægt over 3500 kg er ikke tilladt. Trailere der fyldes med diverse effekter skal dækkes af med en presenning.

C. HUSDYRHOLD

Det er i afdelingen tilladt at holde 1 hund eller 1 kat jf. den danske lovgivning. Til ovennævnte skal der søges om tilladelse hos boligadministrationen.

Af mindre kæledyr er det tilladt at holde i bur, hamster, marsvin, fugle o.l. Fisk i akvarium max 200 L.

Overtrædes bestemmelserne kan lejereren retsforfølges jvf. ref. 3, § 81-82.

D. STØJGENER

1. Færdsel på gange og trapper skal ske under hensynstagen til de øvrige beboere.

2. Uacceptabel støj ved brug af radio/tv, musikinstrumenter/anlæg og elværktøj, samt støjende adfærd, er ikke tilladt.

El-boremaskiner og lignende støjende værktøj må kun benyttes i tidsrummet:

Mandag - fredag kl. 07.00 - 20.00

Lørdag-søndag kl. 10.00 - 18.00

Der skal herske normal ro i tiden kl. 22.00 - 07.00. Efter aftale med naboer kan der eks. ved fester dispenseres for bestemmelserne vedr. brug af musik.

3. Støjende adfærd, herunder leg og ophold på trapper og gange er forbudt. Støjende adfærd på fællesarealer (opgange, græsplæner, grillpladsen m.m.) efter kl. 22.00 er forbudt. Boldspil og lignende skal ophøre kl. 22.00.

Boldspil mod bygninger eller mellem bilerne, og leg i beplantede områder er ikke tilladt.





4. Beboerne må påse, at deres børn ikke klatrer i træer, hegn, rækværk, eller på container eller besmudser, døre og fortove med kridt, ler eller lignende. Al leg foregår på græsplænen.

Der må ikke opsættes borde/stole i gården. Der henvises til haven og grillpladsen.

Der må ikke spilles musik i gården.

5. Unødig støj med knallert og motorkøretøjer er forbudt. Det er ikke tilladt at starte knallert/motorkøretøjer i kældrene.

E. FÆLLESVASKERI OG ANDET

1. Af hensyn til afdelingens økonomi må fællesvaskeriet kun anvendes til afdelingens lejere og kun til private vask. Opslag vedrørende vaskeriet skal efterkommes, hærværk og skade som følge af misbrug erstattes af skadevolderen. Brug af vaskeriets maskiner sker på eget ansvar.

Der udleveres ved indflytning en vaskechip, hvor forbruget opkræves via huslejen. 1. brik er gratis, efterfølgende chip skal der betales for.

Ordensregler for brug af vaskeriet er ophængt i vaskeriet, og skal overholdes.

2. Tørring og luftning af tøj o. lign. skal ske på anviste steder i kælderen eller i gården, aldrig i lejlighederne. På altaner kan tørres tøj, når det ikke hænger så højt, at det er synligt udefra.

Tæpper og lign. må ikke bankes eller rystes fra altanerne, vinduerne eller trappeperne.

Det er tilladt at vaske større tæpper og lignende i gården, IKKE i kælderen. Vask skal foregå ved "Puslepladsen", eller under tørresnorene, hvis forholdende tillader dette.

Egen vaskemaskine og eller tørretumbler, må kun benyttes i tidsrummet 07.00 - 20.00. Tilslutning af vand og afløb skal udføres af aut. El og vvs installatør.

BAD OG TOILET

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet.

Bleer, vat, avispapir og lignende må aldrig kastes i toiletkummen.

VANDFORBRUG

Vand er blevet meget dyrt. Kontakt omgående kontoret, hvis dit toilet begynder at løbe eller en vandhane drypper.

FORURENING

Forurening af inde og udendørs fællesarealer medfører pligt for pågældende beboer til omgående at rydde op efter sig.





HAVEGRILL

Grillning på udearealerne skal foregå så langt væk fra boligerne, at det nødvendige hensyn til de øvrige beboere tilgodeses. Der henvises til grillpladsen.

Det er IKKE tilladt at grille på altanerne.

F. PARABOLANTENNER

1. I alle boligforeningens ejendomme er der installeret kabel for radio- og tv programmer, tilslutning og forbrug er for lejers egen regning.
2. Opsætning af private antenner, herunder parabolantenner, må kun ske efter skriftlig tilladelse fra AAB, og kun på anviste steder.
3. Opsætning af antenner til modtagelse af kanaler, der kan modtages på det i ejendommens værende kabelnet, er ikke tilladt. Dette gælder også selvom det kræver brug af dekoder for at se pågældende program.
4. Gives der tilladelse til opsætning af private antenner/paraboler, skal der betales et depositum til AAB for dækning af evt. skader samt til reetablering. Der skal samtidig tegnes en ansvarsforsikring til sikkerhed for erstatningsansvaret.
Montering skal udføres af autoriseret installatør.
5. Blanket til ansøgning om opsætning af private antenner, herunder parabolantenne, udleveres på AABs kontor. Bestemmelserne om private antenner fremgår af "Lov om almene boliger", § 36 m. fl.

G. RENHOLDELSE

Af hygiejniske grunde skal alt affald være pakket ind, helst i affaldsposer. Poserne skal helst være lukkede, inden de smides i affaldsspanden. Porcelæn og skarpe/spidse genstande skal pakkes forsvarligt ind, således at de ikke er til fare for renovationsfolkene.

Aviser/pap/papir samt plastikposer skal i de dertil indrettede affalds kuber i gården.

Rengjort glas/metal samt hård plastik skal i de dertil indrettede affalds kuber i gården.

Det er ikke tilladt, at efterlade nogen former for affald, uden for de sorte skraldespande.

For at undgå rotter, skal lågene på skraldespandene ALTID kunne lukkes helt i.
STORSKRALD





Alle større ting som gulvtæpper, gamle møbler, cykler, maling m.v. skal afleveres af lejerer selv på Genbrugspladsen, Ndr. Boulevard 302, 6800 Varde.

1. Renholdelse af de til ejendommen hørende fællesrum og fællesarealer samt trapper og gange foretages af AAB. Henstilling/bortkastning af affald i fællesrum og fællesarealer er IKKE tilladt.

Brugt fyrværkeri fjernes af lejerer selv.

DEPOTRUM (FÆLLESRUM)

1. Effekter som beboerne anbringer i depotrummene i kælderen skal være mærket med tydeligt navn og adr.

2. Bliver der henstillet effekter uden navn, vil disse blive fjernet omgående så vidt muligt for beboerens regning.

3. Udvendig vask af vinduer inkl. rammer m.m. påhviler lejerer.

4. Henstilling af private effekter i opgangene er ikke tilladt, og dette vil blive fjernet på lejers regning. Undtaget herfra er rollatorer, såfremt passage kan ske uhindret.

5. Henstilling af cykler, barnevogne, trækvogne og evt. legetøj skal ske i anviste rum.

6. Overholder lejerer ikke de nævnte pligter, kan AAB lade arbejdet foretage for lejerers regning.

7. AAB funktionærer har pligt til at påtale overtrædelse af ordens bestemmelserne, i grovere tilfælde, indberette herom til AAB. Såfremt en afdelingsbestyrer konstaterer overtrædelse af ro og orden, meddeles herom til AAB.

Lejere, der konstaterer hærværk eller skade, bør snarest melde herom til ansatte funktionærer eller til kontoret.

8. Gentagne og grovere overtrædelser af ordensbestemmelserne vil kunne medføre opsigelse/ophævelse af lejemålet jvf. ref. 3. § 81 - 82 "Lov om almene boliger".





4. BEBOERKLAGENÆVN.

1. Som hjælp til løsning af konflikter mellem lejer og udlejer er der i kommunen oprettet et beboerklagenævn.
Nævnet består af 3 medlemmer, nemlig en formand (jurist) en repræsentant for lejerne og en repræsentant for udlejerne.
2. Beboerklagenævnet kan tage sig af følgende sager:
 - Boligens stand ved indflytning
 - Husorden, chikane m.v.
 - Råderet
 - Lovlighed af beslutninger i beboerdemokratiet
 - Varsling af lejeforhøjelser
 - Vand- og varmregnskab
 - Fællesantenne
 - Afslag på ledig bolig
 - Fremleje og bytte af bolig
 - Syn og istandsættelse ved fraflytning
 - Tilbagebetaling af indskud.
3. Beboerklagenævnet kan træffe afgørelse i følgende:
 - Erklære om en beslutning i beboerdemokratiet er gyldig
 - Afgøre om en klager har ret
 - Sende advarsel til en lejer.
 - Give en lejer en advarsel eller betinget advarsel.
4. Sager, der ønskes indbragt for beboerklagenævnet sendes til Varde Kommune. Det koster et mindre gebyr, kr. 140,00 i 2014 niveau - og reguleres én gang årligt, at få en sag behandlet.
5. Lejer og udlejer kan lade afgørelsen, der er behandlet af beboerklagenævnet indbringe for boligretten. Dette gælder dog ikke for advarsler.

.....

Afdelingsbestyrelsen, Afd. 4
Ortenvej/Vestre Landevej Yvonn Tittel

Henrik Clausen Petersen
Christina Dyrby
Suppleant:
Samira El Mariani

Dato/udgave: 25. september 2006 2. udgave
Vedttaget d. 18. september 2006
Revideret d. 18. september 2008
Vedttaget på afdelingsmødet 26.9.2011
Revideret d. 27.3.2012 ekstraordinært afdelingsmøde. Tilrettet 26.9.2012
Revideret d. 23.9.2014
Revideret og vedtaget d. 22.9.2015

