



Ordensbestemmelser  
for  
Afd. 05  
Ringkøbingvej 12 – 18,  
Arbejdernes Andels-  
Boligforening  
Varde





Velkommen til Ringkøbingvej 12-18, afdeling 5



Indholdsfortegnelse

Ordensbestemmelser

Beboerklagenævn





## ORDENSBESTEMMELSER

### 1. GENERELT

En boligafdeling med mange beboere kan sammenlignes med et miniaturessamfund. Vi bliver mere eller mindre afhængige af hinanden, og vi er fælles og skal dele om mange ting. Derfor er det naturligt, at vi ud over de normale vedtægter, har et udvidet ordensreglement bestående af følgende punkter. Alle bedes huske, at disse regler er fastsat for at beskytte os selv, vore naboer, bygningerne og området.

**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 friarealerne og bebyggelserne i pæn stand, og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

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

Ordensreglementet for Afd. 05, Ringkøbingvej 12 – 18, 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.

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

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

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.

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





## **2. BOLIGAFGIFT (HUSLEJE OG ANDEN PENGEYDELSE)**

1. Pengedydelse i forbindelse med lejemålet fremgår af huslejekontrakten.

Eventuelle forhøjelser/nedsættelser varsles til den enkelte lejer.

2. Boligafgiften og anden pengedydelse 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 Alene Boliger.
3. 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 pengedydelse (ref. 3. § 90, stk. 2.)
4. Udgifter til evt. fogedforretning betales af lejeren (restanten).
5. Erhvervsvirksomhed må kun udøves fra dertil udlejede lokaler for liberalt erhverv.

## **3. FÆRDSEL OG PARKERING**

1. Færdselsloven er gældende overalt på boligforeningens arealer, hvor der er åbent for offentlig trafik. Opsatte skilte og tavler skal respekteres. Kørsel på fortove/gangstier er ikke tilladt. Undtaget herfra er kørsel med div. handicapkøretøjer (dog ikke biler). Overtrædelse kan medføre politianmeldelse.
2. Parkering af motorkøretøjer skal ske på parkeringspladser, hvor sådanne er indrettet.
3. Langtidsparkering (over 14 dage) af campingvogne og påhængsvogne er ikke tilladt. Parkering af motorkøretøjer med totalvægt over 3.500 kg er ikke tilladt.
4. Parkering i carporte/garager må kun ske af den pågældende lejer/husstand. Der skal forevises gyldig registreringsattest ved forlangende.
5. Cykler/knallert/Scooter:  
Kun kortvarigt må cykler stilles ved indgangspartiet. Ellers henvises til stativerne ved gavlen eller cykelkælderens. Bagtrappen SKAL benyttes så cyklerne ikke bæres igennem opgangen. Vi har et cykelskur, hvor man lejer sig ind for 20,00 kr. pt., og 40,00 kr. pt., for knallert/scooter. Der må holde 1 knallert/scooter i hvert skur. Adgang til skurerne er via normal udlejning, evt. venteliste. Kontakt AAB.





#### 6. Carporte:

Udlejes via ventelisten af AAB, og kun til beboere i afdelingen, der er ejer af indregistreret bil. Evt. Trailer må gerne henstilles i egen lejet carport, i perioden, hvor ens bil er ude. Carportene er dog IKKE opbevaringsplads. Porten skal altid holdes lukket og aflåst.

#### 7. Trailer:

Kan kortvarigt (op til 7 dage) henstilles på parkeringsområdet i sommerperioden. I vinterperioden kan trailer henstilles på bord/bænke pladsen bag blok 16-18 ved skraldeskuret. Ovennævnte gælder åbne trailere på en totalvægt på 1.000 kg eller derunder.

#### 8. Opgange

##### 1. Færdsel på gange og trapper skal ske under hensyntagen til øvrige beboere.

Henstilling af cykler, barnevogne, klapvogne eller legetøj må ikke ske i indgangen, opgangen eller på trapperne.

Dog er det tilladt at stille rollator såfremt passage kan foregå uhindret, og dørene ikke spærres.

##### 2. Fordørene er automatisk aflåst, og skal holdes lukket.

##### 3. Færdsel på gange og trapper skal ske under hensyntagen til øvrige beboere.

Henstilling af private effekter er ikke tilladt, og dette vil blive fjernet på lejers regning. Undtaget herfra er rollatorer, såfremt passage kan foregå uhindret. Henstilling af cykler, barnevogne, trækvogne og evt. legetøj skal ske i anviste rum.

##### 4. Støjende adfærd, herunder leg og ophold på trapper og gange er forbudt. Støjende adfærd på fællesarealer (opgange, græsplæner, grillpladser m.m.) efter kl. 22:00 er forbudt. Boldspil og lignende skal ophøre kl. 22:00.

Boldspil mod bygninger og leg i beplantede områder er ikke tilladt.

##### 5. GRØNNE FÆLLES AREALER

Må gerne benyttes til leg og andet samvær, dog under hensyntagen til beboerne, der synes det er rart at være på altanerne.

#### 4. HUSDYR

Af smådyr må vi **i bur** have 1 kanin eller 1 marsvin. Et par hamster eller et par mus, et par fugle, samt akvarium på max. 400 L

Man må DOG passe hund og/eller kat i en periode på højst 3 sammenhængende uger. Der skal dog søges om tilladelse til at være husdyrpasser, og ved hund skal der forevises gyldig police for ansvarsforsikringen. Ansøgning fås hos til AAB.

Der kan dog kun gives tilladelse til hunde, der er tilladte jf. Dansk Lovgivning.





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

## 5. STØJGENER

1. Alle former for uacceptabel støj ved brug af radio/tv, musikinstrumenter / anlæg og el værktøj, samt støjende adfærd, er ikke tilladt.  
Der skal herske normal ro i tiden kl. 22:00 - 07:00. Efter aftale med naboer kan der eks. ved fester dispenseres fra bestemmelserne vedr. brug af musik.
2. Støjende adfærd, herunder leg og ophold på trapper og gange er forbudt. Støjende adfærd på fællesarealer (opgange, græsplæner, grillpladser m.m.) efter kl. 22:00 er forbudt. Boldspil og lignende skal ophøre kl. 22:00.  
Boldspil mod bygninger og leg i beplantede områder er ikke tilladt.
3. Unødig støj med knallert og motorkøretøjer er forbudt. Knallert/scooter må IKKE stilles i kælderen, men kontakt AAB for udlejning til cykelskuret.

## 6. FÆLLESVASKERI

Der er 2 vaskerier i afdelingen, et per blok i kælderen.  
Fællesvaskerierne må KUN benyttes af beboerne.

Man må højst reservere eget vaskeriet i 4 timer.

Tøj kan hænges til tørre i egen bloks tørrerum. Tøjet skal dog nedtages når det er tørt. Der er tørresnor udenfor.

Af hensyn til afdelingens økonomi må fællesvaskeriet kun anvendes af 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.

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

### Rullerum.

Må benyttes til motions- og hobby rum i tidspunktet 10:00-20:00. Der må dog ikke bruges værktøj der er stærkt larmende. Man skal rydde op og gøre rent efter sig efter brug af rummet.

## 7. PARABOLANTENNER

1. I alle boligforeningens ejendomme er der installeret kabel for radio- og TV programmer. Lejere er pligtig til at betale udgiften for modtagelse af de på kabel værende signaler.
2. Opsætning af private antenner, herunder parabolantener, må kun ske efter skriftlig tilladelse fra udlejer, og kun på de af denne anviste steder.





3. Opsætning af antenner til modtagelse af kanaler, der kan modtages på det i ejendommene værende kabelnet, er ikke tilladt. Dette gælder også selvom det kræver brug af dekoder for at se det pågældende program.
4. Gives der tilladelse til opsætning af private antenner/paraboler, skal der betales et depositum til udlejer for dækning af evt. skader samt til reetablering på kr. 1000,00. Der skal samtidig tegnes en ansvarsforsikring til sikkerhed for opfyldelse af erstatningsansvaret.  
Montering skal udføres af en autoriseret installatør.
5. Blanket til ansøgning om opsætning af private antenner, herunder parabolantenne, udleveres på udlejerens kontor. Bestemmelser om private antenner fremgår af "Lov om almene boliger", § 36 m.fl.

## 8. RENHOLDELSE

1. Affald må kun anbringes i dertil opsatte affaldsbeholdere. Forinden anbringelsen skal affaldet være sorteret efter de herfor givne kommunale bestemmelser. Køkkenaffald skal være i lukket pose før anbringelse.  
Storskrald (alle større ting så som gulvtæpper, møbler, cykler, tv, gift, maling, olie m.m.) skal – hvor ikke andet er anvist – afleveres af lejeren selv på

### **Genbrugspladsen, Ndr. Boulevard 302, Varde.**

Flasker og glas anbringes i de kommunale flaskecontainere.

2. Renholdelse af de til ejendommen hørende fællesrum og fællesarealer samt trapper og gange i etageejendomme foretages af udlejer efter dennes bestemmelser. Henstilling/ bortkastning af affald i fællesrum og fællesarealer er ikke tilladt.  
Lejere af carporte har pligt til at renholde disse.  
Brugt fyrværkeri fjernes af lejeren selv.
- 3 Altaner.  
Altaner skal holdes ryddelige.  
Grilning må ikke foregå på altanen, men på plænen bag bebyggelsen.  
Der må kun hænges tøj til tørre så det ikke ses udefra.  
Vandskurede altaner, såvel de åbne som lukkede, må kun males hvide (farvetone og glans oplyses ved henvendelse til AAB)

4. Råderet.  
Vi opfordre alle beboere om altid at kontakte AAB såfremt der er noget man kunne tænke sig at forbedre eller forandre i sit lejemål.





Har man ønsket der ville involvere øvrige beboere, så kan disse tages op på de årlige beboermøder

5. Udvendig vask af vinduer inkl. rammer m.m. påhviler lejerens.
6. Overholder lejerens ikke de nævnte pligter, kan udlejer lade arbejdet foretage for lejerens regning.
7. Udlejerens funktionærer har pligt til at påtale overtrædelse af ordensbestemmelserne, i grovere tilfælde, indberette herom til udlejer. Såfremt en afdelingsbestyrelse konstaterer overtrædelse af ro og orden, meddeles herom til udlejer. Lejerens, 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 ophævelse af lejemålet jvf. ref. 3, § 81-82 "Lov om almene boliger".
9. Overholdes Hus- og Ordensbestemmelserne ikke, vil der blive pålagt et gebyr for oprydning med mere på kr. 500,00, såfremt påmindelse herom ikke efterkommes.

Gebyret pålignes huslejen







## 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**

holdes opdateret på [www.aabvarde.dk/om](http://www.aabvarde.dk/om)/om boligforeningen / afdelingsbestyrelse

1. udgave - Vedtaget på beboermøde 11.9.2007
2. udgave - Vedtaget og tilrettet jf. beboermøde 28.9.2009 pkt. cykelskur
3. udgave – Vedtaget på beboermøde 28.9.2011 – tilrettet 26.9.2012 – tilrette 23.09.2014.  
rette til 8.september 2020.

