



Ordensbestemmelser
for
Afd. 23
Markedspladsen,
Arbejdernes Andels-
Boligforening
Varde





Indholdsfortegnelse

Ordensbestemmelser

Beboerklagenævn





Ordensbestemmelser

1. Generelle bestemmelser

A. Ordensreglementet for Afd. 23, Markedspladsen, 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.

E. Overholdes Hus- og Ordensbestemmelserne ikke, vil der blive pålagt et gebyr for evt. oprydning m.m efter påmindelse.

1. påmindelse er gebyret kr. 165,00 (2011 niveau) og derefter kr. 300,00 for 2. og efterfølgende gange.

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

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.

Der er her på Markedspladsen afmærkede parkeringsbåse, forbeholdt familieboligerne. Pladserne er nummererede, og følger de lejemål der benytter og betaler for disse pladser. En månedlig afgift, som pt. er 30 kr. (2010) Der forefindes pt. 2 handicap P-pladser. Ledige pladser oplyses og anvises via venteliste af Boligforeningen.

Gæster henvises til de anviste og afmærkede gæsteparkeringspladser.

Parkering på P-pladsen må kun ske af den pågældende lejer. Der skal forevises gyldig registreringsattest ved indgåelse af lejeforholdet. Disse lejere må vaske og støvsuge bilerne på p-pladsen fra fællesinstallationen.

Til familieboligerne er der aflåste skure til **cykler**. For ungdomsboligernes vedkommende skal henstilling af cykler ske under hensyntagen til de øvrige beboere.

Langtidsparkering (over 14 dage) af campingvogne og påhængsvogne/trailere er ikke tilladt. Parkering af motorkøretøjer med totalvægt over 3.500 kg er ikke tilladt.

Undtaget herfra er dog åbne trailere på en totalvægt på 1.000 kg eller derunder.

C. HUSDYRHOLD

Her hos os er det tilladt med husdyr i er vis udstrækning.

Der må holdes 1 hund og 1 kat. Du skal anmelde til administrationen at du har husdyr.

Katten skal være neutraliseret og øremærket, og du skal fremvise dokumentation på, at dette er udført.

Du må dog kun have hund, såfremt dit lejemål er minimum 70 m² . Du skal fremvise





lovpligtig ansvarsforsikring på hunden.

Vi må holde dyr i bur, eksempelvis max. to stuefugle, mus eller marsvin.

Hunde må vi også gerne have besøg af – og de må gerne passes hos os – dog højst 3 uger pr. år (usammenhængende dage)

Her må vi huske på at luftning ikke foregår på vores arealer, og at vi husker en affaldspose hvis det skulle gå galt!

At hunden skal føres i snor siger sig selv.

Husk at søge tilladelse til at være hundepasser på Boligorganisationens kontor.!

Hvad angår muskelhunde eller krydsninger af disse, er de som i alle AAB's øvrige afdelinger ikke tilladte og her i afdelingen heller ikke som "gæster"! Det vil sige Amerikansk bulldog, Engelsk bulldog, Bull mastiff, Dogo argentino, Fila brasilerio, Mastino napolitano, Centralasiatisk ovtcharka, Kaukasisk ovtcharka, Tosa, Pitbull, Great Japanese dog, Amerikansk staffordshire, terrier (amstarff), Staffordshire bull Terrier og Bull terrier.

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

D. STØJGENER

Boremaskiner og andet larmende værktøj må anvendes i tidsrummet:

Mandag – fredag	kl.07.00 – 20.00
Lørdag - søndag	kl.10.00 - 18.00

I sene aften- og nattetimer er det en selvfølge at vi viser hensyn, når vi spiller musik eller har gæster til en lille sammenkomst. Fortæl lige dine naboer i opgangen når en planlagt fest eventuel kan trække ud.

De samme regler gælder for vores fælles pavillon på den grønne plæne.

E. FÆRDSEL

Færdsel skal ske under hensynstagen til de øvrige beboere. Henstilling af cykler, barne- og klapvogne, er ikke tilladt. Eventuelle hjælpemidler eksempelvis elkørestole og -cykler, henvises til de dertil indrettede crosser pladser beliggende ud for bolignumrene 2-3-4., hvor der også er mulighed for genopladning af disse køretøjer. Prisen for denne service udgør pr. 01-07 -2010 15,00 kr. pr. måned. Det må nævnes at beboere i handicaplejighederne 2-3-4 har første prioritet på disse pladser.

Rollatorer er tilladt såfremt passage kan foregå uhindret, og døre ikke spærres.





Yderdøre i opgange

Som hovedregel er alle opgangsdøre dør låst permanent. Beboerne i de enkelte opgange kan dog demokratisk beslutte, hvorvidt opgangens dør skal være uflåst i bestemte tidspunkter.

F. BADERUM.

Her sørges for som i øvrige rum for god udluftning. OBS! Udluftningskanalen i loftet må ikke på nogen måde dækkes til eller tilstoppes.!!

G. FÆLLESVASKERI

Vores vaskeri er nyrenoveret (2009). Ved indflytning udleveres et kort, som bruges såvel som nøgle til dør som til maskinerne.

Man kan ud over vask og tørring også rulle sit tøj. Denne service er gratis. Her er også opsat et strygebræt, som er til fri afbenyttelse.

På væggen er en liste hvor bl.a. meddelelser fra boligorganisationen og afdelingsbestyrelsen bliver opsat.

Her hænger også en ros og ris kasse, hvor alle beboere er meget velkommen til at komme med indslag og forslag til afdelingsbestyrelsen.

Det forventes at man behandler maskinerne ordentlig, og at man selvfølgelig rydder op efter sig selv.!

H. 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 parabolantennener, 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. 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.

I. 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.

2. Udvendig vask af vinduer inkl. rammer m.m. påhviler lejeren.
3. Lejere med terrasse har pligt til at holde terrassen og tilstødende bede vedligeholdt. Lejere med altan har pligt til at holde altanen vedligeholdt. Gulvbrædderne bør jævnlig behandles med træolie. AAB udleverer olien, ved henvendelse til varmemesteren. Lejeren skal dog selv sørge for selv behandlingen.
4. I afdelingen må man fjerne plankeværker, der ikke er opsat som skel. Man må flytte plankeværker, hvis de ikke flyttes til skel.

Der kræves IKKE reetablering.
5. Overholder lejeren ikke de nævnte pligter, kan udlejer lade arbejdet foretage for lejers regning.
6. Udlejerens funktionærer har pligt til at påtale overtrædelse af ordensbestemmelserne. I grovere tilfælde at indberette herom til udlejer. Såfremt en afdelingsbestyrelse konstaterer overtrædelse af ro og orden, meddeles herom til udlejer. Lejere, der konstaterer hærværk eller skade, bør snarest melde herom til ansatte funktionærer eller til kontoret.
7. Gentagne og grovere overtrædelser af ordensbestemmelserne vil kunne medføre ophævelse af lejemålet jvf. ref. 3, § 81-82 "Lov om almene boliger".

J.

På afdelingsmødet 15.9.2014 er det besluttet at vi nu har en flagstang med vimpel og et flag. Flaget har en fast plads i vaskeriet.





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.

.....

Tilrettet og vedtaget på afdelingsmødet 16.9.2015
Tilrettet og vedtaget på afdelingsmødet 20.9.2016
Revideret og vedtaget på afdelingsmødet 28.9.2020

