



Ordensbestemmelser
for
Afd. 02
Østergade 8 - 10
Arbejdernes Andels-
Boligforening
Varde





Indholdsfortegnelse

Ordensbestemmelser

Beboerklagenævn





ORDENSBESTEMMELSER

1. Generelle bestemmelser

A. Ordensreglementet for Afd. 02, Østergade 8 - 10, 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 til 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 lejereren. 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. fagedforretning betales af lejereren (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 fortov/gangstier er ikke tilladt. Undtaget herfra er kørsel med div. handicapkøretøjer (dog ikke biler). Overtrædelse kan medføre politianmeldelse.

Parkering af motorkøretøjer skal ske på parkeringspladser, hvor sådanne er indrettet.

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.

Parkering i carporte/garager må kun ske af den pågældende lejer. Der skal forevises gyldig registreringsattest ved forlangende.

C. HUSDYRHOLD

Der er forskellige regler for husdyrhold i afdelingerne. Hvor det er tilladt at holde husdyr, skal lejereren ansøge om tilladelse før anskaffelse. Lejereren er pligtig at overholde de i den skriftlige tilladelse givne bestemmelser.

I alle afdelinger gælder, at det er forbudt at holde de såkaldte "muskelhunde" eller krydsninger af disse (muskelhunde er f.eks. 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

1. Alle former for uacceptabel støj ved brug af radio/tv, musikinstrumenter / anlæg og elværktøj, 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.
Det er ikke tilladt at køre på Knallert/Scooter i gården.
Køretøjer må kun holde på anviste pladser, og må IKKE stilles i kælderen.
4. 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.

E. FÆLLESVASKERI

1. 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.
2. 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.
Ikke udnyttede kontantvaskekort refunderes ikke.

F. 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 parabolantenner, 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.

G. 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. 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. Havegrill
Grillning på ude arealerne skal foregå så langt fra boligerne, at det nødvendige hensyn til de øvrige beboere tilgodeses.

Grill pladsen og terrassen er fælles for afdelingerne 02, 08 og 20, og der er indkøbt en fælles gasgrill, som alle kan benytte. Efter brug, skal grill og terrasse rengøres.
4. Udvendig vask af vinduer inkl. rammer m.m. påhviler lejeren.
5. Overholder lejeren ikke de nævnte pligter, kan udlejer lade arbejdet foretage for lejerens regning.
6. Udlejerens funktionærer har pligt til at påtale overtrædelse af ordens bestemmelserne, i grovere tilfælde 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".





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.

Vedttaget på afdelingsmødet d. 15.9.2010
Vedttaget på afdelingsmødet d. 14.9.2011
Vedttaget på afdelingsmødet d. 18.9.2012
Tilrettet 16.09.2014

