



**HUSORDEN
FOR**

**Arbejdernes
Andels-Boligforening
Varde**



Afdeling 8, Skansen 6-8-10/Østergade 6





Indholdsfortegnelse

Ordensbestemmelser

Beboerklagenævn





ORDENSBESTEMMELSER

1. Generelle bestemmelser

A. Ordensreglementet for afd. 8, Skansen 6-8-10/Østergade 6, 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 afdelingens 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 lejerens. Beløbet, der fastsættes af boligministeriet, er kr. 279,00 i 2018 niveau, og reguleres én gang årligt. Gebyret er pligtig pengeydelse (ref. 3. § 90, stk. 2.)
- D. Udgifter til evt. fogedforretning betales af lejerens (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.

Parkering i gården er KUN tilladt for de erhvervsdrivende.

Tilladelsen gælder fra kl. 06:00 – 23:00, og kun med tydelig skiltning i forruden. Hvert Erhvervslejemål har tildelt særlig p-bås.

Gården aflåses med en hængelås passende til Erhvervslejemålene, og skal være aflåst efter endt ud- og indkørsel. Gården vil være aflåst hele døgnet.

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 udenfor afdelingen.

Knallert- og scooter**kørsel** i gården er IKKE tilladt.

Parkering i den lejede garageplads må kun ske af den pågældende lejer, og kun ved erhvervelse af lejekontrakt til pladsen. Der skal forevises gyldigt registreringsattest ved forlangende. Køretøjet skal være lovpligtigt forsikret.

På det lejede P-område, må der opstilles et skab/hænge et skab, dog max 1 m² til andre effekter. Der må ikke stilles løse effekter udenfor skabet.

Knallertkøretøj kan, ved indhentning af tilladelse, holde på de anviste pladser i parkeringsanlægget. Køretøjet skal være funktions dygtig og være lovpligtigt forsikret.

Ved større arrangementer i Arnbjerg anlægget, hvor der bliver opsat afspærring ved indkørslen v/Skansen, vil der blive ophængt sedler i god tid. Det er forbudt at fjerne afspærringen for ud- og indkørsel





C. HUSDYRHOLD

Lejeren skal ansøge om tilladelse før pasning af hund/kat. Lejeren er pligtig at overholde de i den skriftlige tilladelse givne bestemmelser.

Her i afdelingen må man holde max. 2 fugle, mus eller marsvin.

Der må være dyr på besøg, og der må passes dyr i max. 14 dage.

Overtrædes bestemmelserne kan lejeren 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.

Al leg i nedkørslen til garagen forbudt.

3. Unødig støj med knallert og motorkøretøjer er forbudt.

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. Du kan mod et depositum på kr. 100,00 få udleveret 1 nøgle til aflåst cykelrum. Der er i alt plads til 10 cykler. Er pladserne optaget, kan du komme på ventelisten. Kontakt administrationen hvis du ønsker en nøgle, eller komme på ventelisten.

Der må IKKE stilles knallert/scooter/motorcykler i kældrene. Disse kan stå på anviste pladser i garageanlægget, eller i gården.

Lyskontakter på trapper og gange må ikke blokeres så lyset er tændt hele tiden, det ødelægger relæerne.

Der må kun sættes kiler i døre for en kort tid. F.eks. når man skal ud med en cykel eller gårdmændene skal gennem med skraldespande.

E. STOLELIFTE

Stolelift er beregnet til persontransport. Stolelift må ikke bruges som legetøj.

Misbrug medfører erstatningspligt.





F. 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.

G. DEPOTRUM

Effekter som beboerne ønsker at anbringe i depot rummet i kælderen, skal være mærket med tydelig navn, adresse og dato, da henstilling max. må være i 6 måneder.* Herefter fjernes effekterne for beboerens regning.

Bliver der henstillet effekter uden navn vil disse blive fjernet omgående så vidt mulig for beboerens regning, ellers er vi alle med til at betale.

Depotrummet er aflåst. Nøgler til hængelås opbevares på AAB's kontor.

* Det er tilladt at opbevare effekter, der skal benyttes til reetablering ved senere fraflytning

Der kan erhverves ekstra lejede kælderrum, ved at kontakte administrationen. Der kan forekomme venteliste. Disse rum er placeret i kælderen under Skansen 6.

H. HOBBYRUM

Hobbyrummene skal renholdes af brugerne og efterlades i pæn stand.

I. FÆLLESVASKERI

1. Af hensyn til afdelingens økonomi må fællesvaskeriet kun anvendes af afdelingens lejere og kun for husstanden. Vaskeriet skal rengøres efter brug, maskinerne skal tømme når tøjet er vasket og / eller tørret. Tøj der ikke bliver hentet efter endt vask og / eller tørring vil blive fjernet. Tøjet opbevares af varmemesteren i max 14 dage.

Opslag vedrørende vaskeriet skal efterkommes, hærværk og skade som følge af misbrug erstattes af skadevolderen. Brug af vaskeriets maskiner sker på eget ansvar.

Stativ og vogne skal blive i vaskeriet. Stativet må ikke bruges til tørrestativ for gulvtæpper og lignende. Ligeledes skal vinduer og døre i vaskeriet lukkes, når vaskeriet ikke bruges.

Der kan vaskes fra kl. 08:00 til 20:00.

Der kan reserveres 2 perioder efter hinanden (2x2 timer) eller 2 perioder på 2 forskellige dage. Husk dog at slette reservationen efter endt vaske, hvis der er tid tilovers. Ellers kan andre ikke vaske i den ledige maskine.

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.





3. I vaskeriet er der et opbevaringsskab til opbevaring af ens vaskemiddel, klemmer eller lignende. Ønsker du at få tildelt et aflåst rum i skabet, skal du kontakte administrationen.

J. 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. 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.

K. 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 garageplads har pligt til at renholde denne.
Brugt fyrværkeri fjernes af lejeren selv.
3. Udvendig vask af vinduer inkl. rammer m.m. påhviler lejeren.
4. Overholder lejeren ikke de nævnte pligter, kan udlejer lade arbejdet foretage for lejerens regning.





5. 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.
6. Gentagne og grovere overtrædelser af ordensbestemmelserne vil kunne medføre ophævelse af lejemålet jvf. ref. 3, § 81-82 "Lov om almene boliger".

L. FÆLLESAREALER

Der kan periodevis være videoovervågning af fællesarealerne.





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. 144,00 i 2018 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 den 14. september 2010.
Vedttaget på afdelingsmødet d. 13.9.2011
vedtaget på afdelingsmødet den 18.9.2012
vedtaget på afdelingsmødet den 17.9.2013 tilrettet 16.9.2014
Tilrettet og vedtaget på afdelingsmødet 15.9.2015
Tilrettet på afdelingsmødet 26.09.2018

