



## Velkommen til Afd.17



## Søparken/Højgårdsparken Arbejdernes Andels- Boligforening Varde



Søparken og Højgårdsparken udgør Afdeling 17, hvor vi alle bor i rækkehuse med egne haver og adgang til fællesarealer. Dette gør, at vi alle har et fælles ansvar for, at her er pænt og rart at være. Vi er alle – via vores husleje – med til at betale for vedligeholdelse af både de grønne arealer og bygningerne.

## **Indholdsfortegnelse:**

- 1. Generelle bestemmelser**
- 2. Husorden**
- 3. Beboerklagenævn**



## 1. Generelle bestemmelser

### 2.

A. Ordensreglementet for Afd. 17, Søparken/Højgårdsparken, 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 Husordenen og de Generelle bestemmelserne ikke, udløser det en påmindelse om de pågældende regler eller et krav om udbedring. Efterkommes dette ikke indenfor den angivne frist, vil det pågældende arbejde blive udført på lejerens regning.

### **Boligafgift (husleje og øvrige udgifter)**

A. Øvrige udgifter i forbindelse med lejemålet fremgår af huslejekontrakten.

Eventuelle forhøjelser/nedsættelser varsles til den enkelte lejer.

B. Boligafgiften og evt. øvrige udgifter forfalder til betaling senest den 1. hverdag i måneden.



Sker betalingen senere end indbetalingsfristen kan lejemålet ophæves, efter gældende inkasso 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. 279,00 i 2018 niveau, og reguleres én gang årligt. Reviderede satser fremover, kan læses på hjemmesiden. Gebyret er pligtig pengeydelse (ref. 3. § 90, stk. 2.)
- D. Udgifter til evt. fogedforretning betales af lejeren (restanten).

### **3. Husorden**

#### **A. ERHVERVSVIRKSOMHED**

Der må ikke drives erhvervsvirksomhed i vores afdeling.

#### **B. FÆRDSEL OG PARKERING**

Færdselsloven er gældende overalt på boligforeningens arealer, hvor der er åben 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.

Parkering af motorkøretøjer skal ske på parkeringspladser, hvor sådanne er indrettet. De opsatte "Indkørsel forbudt" skilte skal bl.a. respekteres fordi flisernes underlag ikke er beregnet til kørsel med biler, og af- og pålæsning er heller ikke tilladt. De afmærkede P-båse skal benyttes undtagen af lastbiler, som er henvist til at finde en parkeringsplads uden for området. Der er mange legende børn – pas på dem!

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. Disse skal parkeres på den etablerede trailerparkeringsplads overfor fællesvaskeriet i Søparken.



Carporte og garager er ikke til fri afbenyttelse. Hvis man ønsker at leje en carport /garage, skal man henvende sig på boligforenings kontor,

og evt. komme på en venteliste. Lejeren sørger selv for renholdelse af carport/garage.

### **C. HUSDYRHOLD**

Der er forskellige regler for husdyrhold i AAB's afdelinger.

Vi er så heldige, at vi må holde husdyr her i afdelingen, dette kræver blot, at lejeren giver kontoret på Skansen besked om hvilket dyr man har – **max. 2 stk.**

Når man har husdyr, er der lidt regler der skal overholdes – de ser ud som følgende:

-At hunde- og husdyrholdsloven skal overholdes – specielt i forhold til hunderacer.

-At husdyret er lovpligtigt forsikret (hunde)

-At man påtager sig det fulde erstatningsansvar for skader forvoldt på boligforeningens bygninger m.m. af husdyret.

-At husdyret ikke generer de øvrige beboere med støj og lignende.

-At husdyret altid skal føres i snor indenfor boligforeningens områder (gælder også katte)

-At husdyret kun forretter sin nødtørft i ejerens have og at der rengøres passende herefter, eller udenfor boligforeningens område.

-At boligforeningen kan forlange husdyret fjernet øjeblikkeligt, hvis reglerne ikke overholdes.

Lejemålet kan ophæves uden varsel, hvis husdyret ikke fjernes efter advarsel.

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



## D. STØJ

Tænk på dine naboer, både når du hører musik og/eller bruger diverse elektriske apparater ude såvel som inde.

Skal du holde en fest/sammenkomst, som kan trække lidt ud, så giv lige de nærmeste naboer besked.

Vis hensyn og dæmp støjniveauet i tidsrummet mellem kl. 22.00 og 07.00

## E. FÆLLESVASKERI

Vi har et velfungerende pengeløst døgnvaskeri beliggende i Søparken 78. Der er en informations-/opslagstavle i vaskeriet.

Ved brug af vaskeriets maskiner, anvendes det udleverede betalingsbrik, der også giver adgang til vaskeriet. Forbruget afregnes via huslejen – udfra opgørelse fra Nortec.

Priserne er:

7 kg.: 13,- kr/vask

12 kg.: 17,- kr/vask

40 øre pr. minut = 24,-kr/time for tørring.

Priserne index reguleres hvert år.

Brug af vaskeriets maskiner sker på eget ansvar.

Fællesvaskeriet må kun anvendes af afdelingens lejere og kun til privat vask. Opslag vedrørende vaskeriet skal efterkommes.

Hærværk og skade som

følge af misbrug erstattes af skadevolderen.

Tørring af tøj må ikke foregå inde i lejlighederne – på grund af risiko for fugtskader.

## F. PARABOLANTENNER

1. Her i vores afdeling er der installeret kabel for radio- og TV-programmer. Du/I har som lejere mulighed for frit at vælge leverandør af tv-pakker og lignende. Kontakt boligforeningens kontor vedr. regler i forbindelse med valg af tv-udbyder m.m.

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.

Montering skal udføres af en autoriseret installatør.

5. Blanket til ansøgning om opsætning af private antenner, herunder parabolantenne, udleveres på udlejerens kontor.

6. Bestemmelser om private antenner fremgår af "Lov om almene boliger", § 36 m.fl.

## **G. RENHOLDELSE**

1. Affald skal sorteres efter de givne kommunale bestemmelser.

Husholdningsaffald: Skal i affaldsspanden tilhørende den enkeltes lejlighed.

Genbrug: Skal i de opstillede kuber – og det er kun til de på kuberne anførte ting.

Storskrald: Skal man selv sørge for at aflevere på kommunens genbrugsplads - Genbrugspladsen, Ndr. Boulevard 302, Varde.

Haveaffald: skal afleveres på haveaffaldspladsen beliggende Søparken 78 ved siden af vaskeriet, hvor der også er mulighed for at låne en trillebør. Pladsen er ikke en legeplads og kun til haveaffald (uden evt. emballage). Der er skraldespand på pladsen til det ikke organiske materialer.

2. I vores afdeling er det lejeren, der vedligeholder det lejede grundstykke. Udlejer foretager rengøring/glatførebekæmpelse af fortov/stier. Lejeren har dog pligt til at renholde og foretage glatførebekæmpelse fra egen indgang til fortov/sti samt ind til postkassen.

Der er grus og salt i fællesgaragen ud for Søparken 88.



3. Renholdelse af have, græsklipning samt hækklipning foretages af lejeren.

Hækken klippes mindst 1 gang om året dog senest 1.8. Hækkens højde aftaler vi med naboerne – dog max. 1,80 m. eller i højde med læmuren.

Der skal sørges for fri passage og været ryddet for ukrudt ud mod stier, offentlige arealer m.m.

Tænk over hvad du/I sætter i haven – denne er ikke tænkt som oplagsplads for ting og genstande, som ikke hører til i en have.

Misligholdelse vil blive meldt til boligforeningen.

Det er tilladt:

At lave et hul i hækken som udgang / indgang.

At opsætte en havelåge.

At vælge hegn og fliser i stedet for græs (indhent tilladelse på boligforeningens kontor).

Vi har dygtige gårdmænd, som holder de grønne områder rene.

Udvendig vask af vinduer inkl. rammer m.m. påhviler lejeren.

4. Defekter/mangler vedr. lejemål

Opstår der problemer med lys, vand og varme eller andre af boligforeningens installationer og inventar, kontakt varmemesteren eller boligforeningens kontor, som vil sørge for reparation.

Ved akutte problemer udenfor kontorets åbningstid og efter kl. 15 – se kontaktinformationer i infotavlerne.

5. Opstilling af skure, udestuer, overdækninger og drivhuse m.v. må kun ske efter skriftlig tilladelse fra udlejer, og kun i baghaven.

Boligforeningen har tegninger liggende på såvel udestuer samt overdækninger. Udestuer og overdækninger må kun males i grøn, hvid eller henstå i klar træbeskyttelse. Der kræves ikke reetablering ved fraflytning, hvor tilladelse er givet.

6. Udlån

Bålhuset ved Højgårdsparkens Børnehaven kan lånes, ved henvendelse til børnehaven.





Der er 3 flag, der kan lånes til festlige lejligheder, hvor du/I har lyst til at flage - kontakt varmemesteren og aftal nærmere.

I fællesgaragen udfor Søparken 88 er der div. redskaber til låns:

- hækkeklipper – kontakt varmemesteren for udlevering.
- trækvogn
- salt og sand

Trillebør kan lånes. Der står 2 til Søparken ved haveaffaldspladsen ved siden af fællesvaskeriet, og 3 til Højgårdsparken ved gavlen ved Højgårdsparken nr. 56

Bilvask foregår på pladsen nede ved fællesvaskeriet i Søparken. Den udendørs vandhane på muren til venstre for vaskeridøren, må kun benyttes til bilvask af beboere i afd. 17 – ikke udefra kommende familier, venner og bekendte. Vandhanen kan åbnes og lukkes bag vaskemaskinerne.

Boligforeningens ansatte har pligt til at påtale overtrædelse af de gældende lover, regler og bestemmelserne, i grovere tilfælde indberette herom til udlejer. Vi er alle ansvarlige for at meddele boligforeningens ansatte, hvis vi opdager hærværk eller andre skader i afdelingen.

Gentagne og grovere overtrædelser af Husordenen og de generelle bestemmelser, vil kunne medføre opsigelse af lejemålet jvf. ref. 3, § 81-82 "Lov om almene boliger".

## **H. INFOTAVLER**

Der er opsat infotavler ved kuberne til pap/papir og glas, hvor der løbende sættes info op om, hvad der sker i afdeling m.m.

Derudover findes der info om afdelingsbestyrelsen og kontaktinfo vedr. afdelingen.

Der husstandsomdeles kun regnskaber og indkaldelser til møder – al øvrig information sættes op i infotavlerne.



## 7 Beboerklagenævn

Som hjælp til løsning af konflikter er der i kommunerne et Beboerklagenævn.

Nævnet består af 3 medlemmer, nemlig en formand (jurist), en repræsentant for lejerne og en repræsentant for udlejerne.

Beboerklagenævnet kan eksempelvis 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.

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.

Sager, der ønskes indbragt for beboerklagenævnet sendes til Varde Kommune. Det koster et mindre gebyr at få en sag behandlet. I 2018 er gebyret, kr. 144,00 - og reguleres én gang årligt. Revideret sats kan fremover læses på hjemmesiden.

Lejer og udlejer kan lade afgørelsen, der er behandlet af beboerklagenævnet indbringe for boligretten. Dette gælder dog ikke for advarsler.



## **HUSK**

**Behandl din nabo, som du gerne selv vil behandles.**

Vi i afdelingsbestyrelsen håber meget, at du/I vil være med til at overholde husordenen for vores afdeling – og ikke mindst, at du/I bliver rigtig glade for at bo her i Afdeling 17.

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

Vedttaget på afdelingsmødet d. 20.9.2010  
Vedttaget på afdelingsmødet d. 19.9.2011  
Tilrettet ved afdelingsmødet d. 19.9.2012  
Tilrettet på afdelingsmødet d. 25.9.2014  
Tilrettet på afdelingsmødet d. 15.9.2016  
Tilrettet på afdelingsmødet d. 11.10.2018