



## Velkommen som beboer i Isbjerg Parken



Når man flytter ind i en bolig, ønsker man naturligvis at komme så godt ud af det med de andre beboere som muligt. Derfor har hver afdeling et sæt fælles regler – husorden og ordensbestemmelser - der fortæller, hvordan man bør omgås hinanden, og hvordan man passer på boligen og fællesarealerne.

Husordenen og Ordensbestemmelsen er opbygget alfabetisk:

Affald	<p>Affald skal lægges i poser, som lukkes inden de anbringes i de affaldsbeholdere som findes på ejendommen (Grå spande)</p> <p>Grønne spande: kun rent papir/pap, som SKAL være foldet og/eller revet itu.</p> <p>Når de nye affaldskuber bliver opsat slut 2014 skal pap og papir i disse.</p> <p>Spandene må IKKE overfyldes.</p> <p>Det påhviler den enkelte lejer at bortskaffe affald, der ikke fjernes i almindelig affaldssystem/dagrenovation.</p> <p>Hvis man ikke har mulighed for at bringe storskrald ud på containerpladsen, kan det afleveres i/ved indhegningen ved varmemesterkontoret på Egernvej 69 A.</p> <p>Der er opsat videoovervågning i alle affaldshuse.</p> <p>Ved overtrædelse påføres huslejen gebyr. Se afsnit under Generelle bestemmelser, pkt. E</p>
Altaner/ Terrasser/ Haver	<p>Skal holdes pæne og ryddelige. Sne og is skal fjernes og afløb holdes rene.</p> <p>Opsætning af læskærme, espalier o.l. skal ske</p>



	<p>forsvarligt og efter aftale med varmemesteren.</p> <p>Altankasser skal, af sikkerhedsgrunde, anbringes på den indvendige side af altanen. På Egernvej 17 skal beboerne dog selv sørge for at holde altanen ren ved at feje. Du hæfter ved fraflytning for de skader, der måtte komme på rækværket efter altankasserne.</p> <p>Tørring af tøj må kun ske, hvis det ikke kan ses udefra.</p> <p>I haver til rækkehuse, må man have tørrestativer i samme højde som rækværk mellem boligerne.</p>
Anlægget/ Ude arealer	<p>Træer, buske og blomster skal behandles varsomt og fællesarealer holdes ryddelige.</p> <p>Sammenkomster i anlægget/ude arealer skal foregå afdæmpet og skal ophøre senest kl. 22.00</p>
Beboerklagenævn.	<p>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.</p> <p>2. Beboerklagenævnet kan tage sig af følgende sager:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Boligens stand ved indflytning</li><li>- Husorden, chikane m.v.</li><li>- Råderet</li><li>- Lovlighed af beslutninger i beboerdemokratier</li><li>- Varsling af lejeforhøjelser</li><li>- Vand- og varmeregnskab</li><li>- Fællesantenne</li><li>- Afslag på ledig bolig</li><li>- Fremleje og bytte af bolig</li><li>- Syn og istandsættelse ved fraflytning</li><li>- Tilbagebetaling af indskud.</li></ul> <p>3. Beboerklagenævnet kan træffe afgørelse i følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erklære om en beslutning i beboerdemokratiet er gyldig</li><li>- Afgøre om en klager har ret</li><li>- Sende advarsel til en lejer.</li><li>- Give en lejer en advarsel eller betinget advarsel.</li></ul> <p>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.</p>



<p>Boligafgift (husleje og anden pengeydelse)</p>	<p>5. Lejer og udlejer kan lade afgørelsen, der er behandlet af beboerklagenævnet indbringe for boligretten. Dette gælder dog ikke for advarsler.</p> <p>A. Pengeydelse i forbindelse med lejemålet fremgår af huslejekontrakten.</p> <p>Eventuelle forhøjelser/nedsættelser varsles til den enkelte lejer.</p> <p>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.</p> <p>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.)</p> <p>D. Udgifter til evt. fagedforretning betales af lejeren (restanten).</p>
<p>Cykler/barnevogne</p>	<p>Må ikke henstilles på trappeopgange, i kældergange eller foran fordørene o.l., men på anviste steder, så adgangsveje ikke spærres.</p>
<p>Erhvervsvirksomhed</p>	<p>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.</p>
<p>Elevatorer</p>	<p>Hvor der forefindes elevatorer skal disse behandles med omtanke - og efter forskrifterne, og må ikke anvendes til leg eller ophold.</p>
<p>Færdsel og parkering</p>	<p>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.</p> <p>Parkering af motorkøretøjer skal ske på parkeringspladser, hvor sådanne er indrettet. Langtidsparkering (over 14 dage) af camping-vogne og påhængsvogne/trailere er ikke tilladt. Parkering</p>



	<p>af motorkøretøjer med totalvægt over 3.500 kg er ikke tilladt.</p> <p>Undtaget herfra er dog åbne trailere på en totalvægt på 1.000 kg eller derunder.</p> <p>Parkering i carporte/garager må kun ske af den pågældende lejer. Der skal forevises gyldigt registreringsattest ved forlangende.</p>
Forsikring	Den enkelte beboer skal selv sørge for forsikring af indbo og ejendele, hvilket stærkt anbefales.
Forurening	Ting som ved lugt, støj eller brandfare kan være til gene for andre beboere må ikke forefindes på ejendommen/garager/carporte/opgange.
Fyrværkeri	Det er forbudt at afbrænde fyrværkeri tæt på eller i ejendommene. Bål må ikke afbrændes.



## Generelle bestemmelser

A.

Ordensreglementet for Afd. 11, Isbjerg Parken, 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 uden yderligere varsel :

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| 1. overtrædelse                  | kr. 500,00  |
| 2. overtrædelse                  | kr. 1000,00 |
| 3. overtrædelse og efterfølgende | kr. 1500,00 |



Hårde hvidevarer	Vaske- og opvaskemaskiner samt tørretumblere (kun kondens) må kun installeres af autoriseret installatør. Vask og tørre tumbling må ikke finde sted i lejlighederne i tidsrummet fra kl. 22.00 til kl. 07.00.
Knallerter/ Cykler	Må ikke henstilles på fliserne foran lejlighederne, men bestående stativer skal benyttes.
Kældre	Må ikke benyttes til leg/ophold eller til opmagasinering uden for tremme rummene.  Tobaksrygning er ikke tilladt.  Der må IKKE holdes nogen former for dyr i kælderrummene.
Leg og boldspil	Kun på indrettede steder/områder og skal slutte senest kl. 22.00.
Musik og støj i lejemålet.	Støjende selskabelighed og /eller benyttelse af musikinstrumenter, radio o.l. skal altid ske med hensyntagen til de øvrige beboere og må ikke finde sted mellem kl. 23.00 og kl. 08.00, med mindre der er tale om en særlig anledning og beboerne informeret.
Opgange	Der må ikke være henstillet/lagt private ting – herunder fodtøj. Dette af hensyn til brandvæsen – ambulancefolk – renholdelse.  Tobaksrygning er ikke tilladt.  Foran opgangene samt på fliser og i arealerne må der ikke være <u>nogen form</u> for private ting (møbler – grill m.v.) Ovennævnte vil blive fjernet uden yderligere varsel og opbevaret i 3 måneder, hvorefter det destrueres.
Parabol / antenner	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 kablet 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.



	<p>3. Opsætning af antenner til modtagelse af kanaler, der kan modtages på det i ejendommen værende kabelnet, er ikke tilladt. Dette gælder også selvom det kræver brug af dekoder for at se det pågældende program.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Parkering	<p>Parkering må kun finde sted på de anviste pladser. Biler/køretøjer, som hensættes udenfor disse områder fjernes på ejerens bekostning og risiko. Lastbiler må ikke parkeres på bebyggelsens område.</p> <p>Langtidsparkering - mere end 14 dage - af campingvogne og trailere er ikke tilladt. Undtaget herfra er åbne trailere med en vægt på 1.000 kg og derunder.</p> <p>Parkering af motorkøretøjer over 3.500 kg er ikke tilladt.</p> <p>Biler uden nummerplader anmeldes til politiet. Reparation af biler og øvrige køretøjer må ikke finde sted på parkeringspladser ol. steder.</p>
Radiatorer	<p>Utætte radiatorer eller ventiler, som ikke lukker, skal meldes til varmemesteren.</p>
Skiltning	<p>Opsætning af skilte (herunder navneskilte på døre og postkasser) må kun finde sted med varmemesterens tilladelse.</p>
Støjgener	<p>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.</p>



	<p>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.</p> <p>3. Unødig støj med knallert og motorkøretøjer er forbudt. Parkering af knallerter, scooter, motorkøretøjer i kælderen er forbudt. Undtaget herfor er handicapkøretøj som f.eks. elcrosser</p> <p>Knallerter, scooter, motorkøretøjer kan stilles i de nye udlejningsskurer, der er under opførsel slut 2014</p> <p>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 de anviste rum.</p>
Renholdelse	<p>1. Affald må kun anbringes i dertil opsatte affaldsbeholdere. Forinden anbringelsen skal affaldet være sorteret efter de herfor givne kommunale bestemmelser.</p> <p>Køkkenaffald skal være i lukket pose før anbringelse.</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;"><b>Genbrugspladsen, Ndr. Boulevard 302, Varde.</b></p> <p>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.</p> <p>Lejere af carporte har pligt til at renholde disse.</p> <p>Brugt fyrværkeri fjernes af lejeren selv.</p> <p>3. I parcel- og rækkehuse har lejeren pligt til at vedligeholde grundstykket. Udlejer foretager rengøring/glatførebekæmpelse af fortov. Lejeren</p>





	<p>har dog pligt til at renholde og foretage glatførebekæmpelse fra egen indgang til fortov.</p> <p>4. Hvor der er anlagt have har lejereren pligt til at renholde denne. Eventuelle hække klippes mindst 1 gang om året, normalt i juni måned. Hækkens højde må ikke overstige 180 cm. Området mellem hæk/plankeværk og mindst 30 cm. fra midten af denne skal holdes fri for græs, ukrudt og planter på begge sider. Området uden for plankeværkerne på Isbjerg Møllevej passes af afdelingens gårdmænd. En afdeling kan i sin husorden have afvigende bestemmelser vedr. højden på hække.</p> <p>Eventuelle græsplæner skal holdes passende klippet og rene. Haveaffald skal fjernes. Det er ikke tilladt at anvende haven som oplagsplads for ting og genstande, som ikke hører til i en have.</p> <p>5. Opstilling af garager, carporte, skure, udestuer og drivhuse m.v. må kun ske efter skriftlig tilladelse fra udlejer.</p> <p>6. Udvendig vask af vinduer inkl. rammer m.m. påhviler lejereren.</p> <p>7. Overholder lejereren ikke de nævnte pligter kan udlejer lade arbejdet foretage for lejerens regning.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. Gentagne og grovere overtrædelser af ordensbestemmelserne vil kunne medføre ophævelse af lejemålet jvf. ref. 3, § 81-82 "Lov om almene boliger".</p>
Tæppebankning	Tæpper, måtter, duge o.l. må ikke bankes eller rystes fra altaner, vinduer eller i trappeopgange.
Udluftning/ Tørring	Udluftning bør af hensyn til indeklimaet foretages ofte. I ejendomme med mekanisk ventilation skal udluftningsventilerne rengøres jævnlige. Udluftningsventiler må endvidere ikke tildækkes. Tøj må ikke hænges til tørre i lejlighederne, men tørrestativerne i arealerne benyttes.



Vandskader	Vandskader pga. regn eller sne samt enhver beskadigelse af bygningen eller ejendommens inventar skal omgående meddeles til varmemesteren.
Vaske-, tørre-, stryge rum og vaskeri	<p>Benyttelse af vaske, tørre- og stryge rum sker på eget ansvar og ejendommens reglement skal overholdes. Rum og maskiner skal efterlades rene og ryddelige. <b>Brug af egen sæbe i vaskeriets maskiner må kun foretages i maskine nr. 1.</b> Tøjtøje må ikke fjernes fra vaskeriet.</p> <p>Vaskeriet er videoovervåget.</p> <p>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. Ikke udnyttede kontantvaskekort refunderes ikke.</p> <p>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. I haver til rækkehuse må man have tørrestativer i samme højde som rækværk mellem boligerne.</p>
Vinduer og døre	<p>Indgangsdøre til opgange skal altid holdes lukkede. Vinduer og døre i lejligheden samt tilhørende kælder- og pulterrum skal være forsynet med hele ruder. Beboeren skal anmelde ituslåede ruder til varme-mesteren.</p> <p>Pulterrum, cykel rum og kælderrum skal være aflåst, også selvom rummene ikke benyttes.</p>


Vedttaget på afdelingsmødet d. 23. september 2010  
Vedttaget på ekstraordinært afdelingsmødet d. 26. oktober 2011  
Vedttaget på afdelingsmødet d. 24. september 2012  
Revideret den 24.09.2014 af afdelingsmødet  
Revideret den 21.9.2016 på afdelingsmødet.  
Tilrettet på ekstraordinært afdelingsmøde 21.3.2017

Afdelingsbestyrelsen består af: Palle Meinertz

Lynn Dunlap  
Inger Pedersen  
Palle Meinertz  
Hanne Pedersen

Suppleant : Lone Hansen

Maybritt Iversen  
Racha El Razuok

<p>HUSDYR</p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>Husdyr må ikke holdes uden særlig registrering.</p> <p>Blanketten kan afhentes på administrationen, eller hos varmenæstere</p> <p><b>Der må kun holdes 1 hund eller 1 kat pr lejemål</b></p> <p>Der gives dog dispensation ved samflytning mellem to personer i et eksisterende lejemål, at såfremt begge parter har 1 kat, må der i lejemålet være 2 katte, indtil én af kattene afdør ved naturlig bortgang, eller bortskaffes på anden vis. Kattene skal være indekatte. De skal være neutraliseret og chippet/øremærket – dokumentation herfor skal fremvises i administrationen.</p> <p>I øvrigt smådyr i bur: 1 kanin, 1 marsvin, hamster/mus max 1 par, fugle max 1 par.</p>
<p>Dispensation</p>	<p>Der er ikke mulighed for anden dispensation.</p>
<p>Støj - gener</p>	<p>Det påhviler enhver boligtager, der holder husdyr, at sørge for at dette ikke ved støj, herunder langvarig gøen og hylene eller ved lugt, hærværk, bidsk optræden, eller på anden måde er til gene for ejendommen eller for de øvrige beboere.</p>
<p>Luftning</p>	<p><b>Hunden/katten må ikke luftes på legepladserne, og ejeren er ansvarlig for at hunden/katten ikke forurener bebyggelsens trappeopgange, fortove, friarealer og grønne områder. Såfremt hunden/katten forretter sin nødtørft et af ovennævnte steder, påhviler det ejeren at fjerne hundens/kattens efterladenskaber, samt at rengøre evt. opgange og gangarealer.</b></p> <p>Ingen hund/kat må løbe frit rundt på ejendommens friarealer, legepladser, gade- og fortovsarealer, trapper, gange eller andre fælles lokaliteter.</p> <p><b>Hunden/katten skal altid føres i kort snor i hele boligområdet.</b></p>
<p>Hundetegn/kat</p>	<p>Hunden/katten skal altid udenfor boligen bære halsbånd, som er forsynet med hundetegn/kat, der angiver ejerens navn, adresse og tlf.</p>
<p>Forsikring</p>	<p>Hunden/katten skal til enhver tid være forsikret efter gældende lovgivning således at alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte forvolder, bliver erstattet.</p> <p>Ved tilladelse til at holde hund/kat, gives oplysninger som kan identificere hunden/katten, såsom race, farve, alder og navn.</p> <p>Der skal forevises dokumentation for at hunden er forsikret. Kopi af forsikringspolice skal afleveres.</p>
<p>Ikke lovlige hunderacer</p>	<p><b>Muskelhunde af enhver art er ikke tilladt.</b></p> <p>Udspecificerede regler vedr. dette udleveres på administrationen. Der er forskellige regler for husdyrhold i afdelingerne. Hvor det er tilladt at holde husdyr, skal lejeren ansøge om tilladelse før anskaffelse. Lejeren er pligtig at overholde de i den skriftlige tilladelse givne bestemmelser.</p> <p>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 brasiliere, Mastino napolitano, Centralasiatisk ovtcharka, Kaukasisk ovtcharka, Tosa, Pitbull, Great japanese dog, Amerikansk staffordshire terrier (amstarff), Staffordshire bull terrier og Bull terrier)</p> <p>Der henvises i øvrigt til Hundelovens Forbudsordning af 1. juli 2010. Overtrædes bestemmelserne kan lejeren retsforfølges.</p>
<p>Ophævelse af tilladelse</p>	<p>I tilfælde af berettiget klage over hunden/katten, vil tilladelsen umiddelbart blive ophævet.</p> <p>Hvis tilladelsen til at holde hund/kat tilbagekaldes som følge af berettiget klage, er ejeren forpligtet til omgående at sørge for at hunden/kat fjernes fra ejendommen.</p> <p>Såfremt ejeren ikke efterkommer påbuddet om at fjerne hunden/katten, betragtes dette som overtrædelse af bestemmelserne/husordenen således at boligorganisationen kan foranledige lejemålet gjort betinget/udstede en advarsel via Beboerklagenævnet.</p>