

Den Selvejende institution

"Olufsgaard II" afd. C.

Husorden & Istandsættelsesregulativ

Indhold:

- Informationer til beboerne
 - Selskabets ledelse
 - Afdelingsbestyrelsen
 - Opskrivning til lejlighed
 - Forsikringer
 - Tekniske installationer
- Husorden for Den selvejende institution "Olufsgaard II" afd. C
- Regulativ vedr. istandsættelse af lejligheder ved fraflytning og indvendige vedligeholdelse under lejemålets beståen.

Information til beboerne

Selskabets ledelse

Boligselskabet er en selvejende institution og ledes af en bestyrelse, kaldet organisationsbestyrelsen. Den består af 7 medlemmer.

Hver af boligselskabets afdelinger ledes af en afdelingsbestyrelse. Boligselskabet har 3 afdelinger A, B og C. Afdeling C. består af 9 medlemmer.

Boligselskabet øverste myndighed er repræsentantskabet, som består af 16 medlemmer. De 7 organisationsmedlemmer + yderligere 9 medlemmer valgt med 3 fra hver af de 3 afdelinger.

Såvel organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelser og repræsentantskab er alle beboervalgt.

Vi hjælper dig gerne:

Du vil i mange tilfælde kunne få råd og vejledning på ejendomskontoret som ligger på:

Krostræde 10
Tlf. 32524855
Hverdage kl. 07.00-10.00

I tilfælde af rørsprængning, opslag i kloakafløb, elevator stop og andre vigtige årsager, kan ejendomsvagten både aften og weekend tilkaldes på 32524855.

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsens kontor er beliggende

Krostræde 10
Tlf. 32515610
Kontortid 1. tirsdag i måneden fra kl. 18.00-19.00.
Lukket i juli og august måned.

Opskrivning til lejlighed

Minimum alder for opskrivning til lejlighed er 15 år, og sker ved henvendelse til

Advokater Eiland
Vesterbrogade 6 D, Ved Buen
1620 København V
Tlf. 33124050
Kontortid kl. 10.00-12.00 & 13.00-15.00

Forsikringer

Hvis du selv eller dine børn slår et vindue i stykker i eller uden for lejligheden er det på "eget ansvar", og under normale forhold dækkes det af familieansvarsforsikringen. Vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængning dækkes ikke af ejendommens forsikring men af egen indboforsikring.

Vær opmærksom på forsikringsagenter, som angiver at de kommer efter aftale med, ellers på anbefaling af boligselskabet.

Hvis boligselskabet undtagelsesvis skulle træffe aftale med et forsikringsselskab, vil afdelingsbestyrelsen skriftligt underrette lejerne herom.

Tekniske installationer

For at få det fulde udbytte af tekniske installationer, bør du sætte dig ind i brugen af disse. I tvivlstilfælde, bed ejendomskontoret om råd og vejledning.

Den almindelige vedligeholdelse af tekniske installationer betales af ejendommen, hvorimod de skader, der skyldes forkert betjening eller misbrug betales af lejereren.

Uregelmæssigheder ved de tekniske installationer skal omgående meldes til ejendomskontoret.

Husorden for Den selvejende institution "Olufsgaard II" afd. C

§1. Antenner

Private antenner må ikke opsættes på altaner, bygninger og andre arealer. Der må kun benyttes originale stik og kabler ved tilslutning til fællesantenneanlægget, som er forberedt for web-speed. Forespørg eventuelt på ejendomskontoret.

Er du radioamatør (med certifikat) kan du søge om tilladelse til opsætning af antenne.

Antennen skal overholde post-og telegrafvæsenets forskrifter, og som ejer af antennen skal man sørge for forsikringsdækning.

§2. Skilte og reklamer og lign

Udvendige skilte, lamper m.m. må ikke anbringes på bygningerne uden afdelingsbestyrelsens tilladelse.

Navneskilte må ikke opsættes på lejlighedsdørene, og der må kun benyttes den af ejendommen godkendte navneskiltning.

§3. Bad og toilet

Af hensyn til natteroen bør der ikke bades mellem kl. 24.00 og 06.00.

For at undgå tilstopning af afløb bør man være varsom med hvad der skyldes ud gennem vask og toilet.

Bleer, vat, engangsklude, avispapir og lign. må **ALDRIG** smides i toilettet.

Rensning af afløb og kloakker er både besværlig og bekostelig.

Eventuelle utætheder på installationer skal straks meddeles til ejendomskontoret.

§4. Frostvej

For at undgå frostsprængninger på radiatorerne i vinterperioden må termostaterne aldrig være helt lukkede, men termostaten skal indstilles på den * = stjernemarkering der findes.

§5. Maskiner

Brug af alle former for maskiner, samt værktøj og udstyr, der kan medføre støjgener for andre ejere ***må kun benyttes på hverdage fra kl. 8.00 til kl. 19.00***

Lørdage kun til kl. 17.00

§6. Musik og støjende adfærd

Brug af radio, fjernsyn, cd-anlæg samt musikinstrumenter m.v. skal ske med for nødende hensyntagen til andre beboere. I særlige tilfælde skal man sikre sig, at de omkringboende er indforstået med "musik og sang" efter kl. 23.00

Støjede adfærd må ikke finde sted

Mellem kl. 23.00 og kl. 07.00 bør man vise særlig hensyn, ved at dæmpe ned, så man ikke forstyrre natteroen.

§7. Udluftning

For at undgå fugtdannelse og deraf følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling ***skal effektiv udluftning finde sted flere gange dagligt.***

Folder med udluftningstips udleveres på ejendomskontoret.

§8. Vandhaner og cisterner

Dryppende vandhaner og utætte cisterner giver et fordyrende vandforbrug, ligesom dryppende vandhaner kan være en støjgene.

Vedligeholdelsen påhviler boligselskabet. Reparation skal bestilles på ejendomskontoret.

§9. Husdyr

Der må ikke holdes hverken hund eller kat.

Fremkommer der berettiget klage over et husdyr, skal dette uanset skriftlig tilladelse, omgående fjernes fra ejendommen.

§10. Døre og Vinduer

Defekte vinduer, såvel i lejligheden som ejendommen i øvrigt, skal meldes til ejendomskontoret.

Døre, der er forsynet med smæklås eller dørpumpe, skal holdes lukket.

§11. Ændring af lejlighed

Ingen ændring af lejligheden må finde sted uden skriftlig tilladelse evt. med tilladelse fra bygningsmyndighederne.

Der henvises i øvrigt til regler om råderet.

§12. Fravær i længere tid

Hvis du skal væk fra din bolig i længere tid kan det være praktisk at underrette ejendomskontoret herom.

Ejendomskontoret har dog ingen pligt til at holde boligen under opsyn.

Undgå så vidt muligt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste en indbrudstyv.

I fyringssæsonen **skal** lejligheden holdes opvarmet.

§13. Altan & Altankasser

For at undgå tilstopning af afløb på altanen med vandskade i den underliggende lejlighed til følge, **skal altanen holdes fri for sne.**

Altankasser med blomster er tilladt. De skal være monteret på forsvarlig måde.

Altankasserne og ophængene skal være solide og sikre, samt holdes i forsvarlig stand.

Det er **ikke** tilladt at udbygge altanen til et lukket rum.

Brug af åben ild eller grill er **ikke** tilladt på altanerne.

§14. Skadedyr

Konstateres der kakerlakker eller lignende skadedyr, skal dette omgående meldes til ejendomskontoret, der så vil sørge for det videre forløb.

§15. Fodring af dyr

Fodring af fugle og andre dyr er, **ikke** tilladt af hensyn til rottefaren.

Udenfor lejligheden gælder følgende:

§16. Affald

Alt madaffald skal være indpakket i plasticposer, som skal være bundet til, inden det smides i affaldsskakten.

Affaldsskakten og containere må **ikke** benyttes mellem kl. 22.00 – kl. 07.00

Skarpe genstande så som ituslående spejle, glas, porcelæn og konserverdåser skal hensættes i storskraldsrummene.

Flasker og konserverglas m.m. skal smides i de dertil opstillede glascontainere.

Aviser, metal, pap, plast og reklamer skal lægges i de dertil opstillede container.

Møbler, køleskabe og andre store ting må ikke henstilles i storskralderum eller kældere, men skal henstilles i de containere der står ved Krostræde.

Nøgle dertil og trækvogn kan lånes ved henvendelse på ejendomskontorets åbningstiden.

I storskraldrummet i kælderen er der indrettet pladser til forskellige effekter, så som mindre el-apparater, mindre metal genstande (gryder, pander m.m.) og kasser til batterier.

Der står også større containere til brandbare effekter på inder 1 meter.

§17. Barnevogne, cykler, knallerter

Disse må ikke henstilles så de kan være til gene for andre, men skal henstilles på de pladser og i de rum, der er beregnet hertil.

Reparation og opbevaring af knallerter i kælder er af hensyn til brandfaren **strengt forbudt**.

Defekte cykler, knallerter og barnevogne m.v. der har henstået i længere tid, vil blive fjernet. De fjernede effekter vil blive opbevaret i 2 måneder inden destruktion.

Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstier, legepladser eller legepladser eller græsarealer.

§18. Opgange

Henstilling af fodtøj, flasker, affald, legeredskaber, barne- og klapvogne, rollator, cykler m.m. er **ikke tilladt**.

§19. Rygning

Det er **ikke** tilladt at ryge i opgange, elevatorer, vaskerier eller kældergange.

§20. Trappevask

Trappevask foretages af ejendommen. Beboerne må selv rengøre dørtrin og under måtterne.

§21. Elevatorer

Børns leg i elevatorerne er strengt forbudt.

Ved elevator stop eller fejl, kontakt ejendomskontoret.

Ved fastsiddende elevator, tilkald elevatorservice ved at trykke på " den gule hjælp-kontakt " og hold den inde i 10 sekunder.

§22. Leg og boldspil

Det er ikke tilladt at opholde sig på trappeopgangen eller i kældrene til gene for andre beboere.

Fodbold, håndbold og lignende spil skal foregå på boldbanen mellem Krostræde og ved Diget. Der må ikke spilles bold af nogen art ved garagerne.

Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, eller på nogen måde beskadige ejendommens bygninger eller haveanlæg.

Leg med luftbøsse, salonriffel, bue og pil og lign. er **strengt forbudt** på ejendommens område.

Ejendomsfunktionærerne er pålagt at skride ind for at undgå meningsløse uheld.

§23. Parkering og motorkørsel

Parkering af personbiler og motorcykler må **kun** finde sted på etablerede parkeringspladser.

Last-, camping- og påhængsvogne samt u indregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles hverken på ejendommens parkeringspladser eller i øvrigt på ejendommens område.

Af hensyn til alles sikkerhed anmodes beboerne om at køre med forsigtighed. Højst tilladte hastighed på ejendommens område er **20 km/t.**

§24. Kælderrum

Hvis sådanne rum er indrettet i de sikringsrum, der i henhold til lovgivningen skal forefindes, kan boligselskabet kræve dem ryddet med kort varsel.

Kælderrum skal – selv om de ikke benyttes – være aflåst, og vinduer skal holdes lukkede.

§25. Garager / P-Pladser

Opskrivning på venteliste til garage/ P-plaser sker ved henvendelse til ejendomskontoret. For at kunne leje en garage / P-plads skal man kunne dokumentere med registreringsattesten for bilen, at det er lejerens egen privat bil.

§26. Cykelskure

Opskrivning på venteliste til cykelskur sker ved henvendelse til ejendomskontoret.

§27. Vask – Tøjtørring – Tæppebankning M.V.

Opsætning af vaskemaskine i lejlighederne er ikke tilladt.

Det er ikke tilladt at bruge farvemidler eller blegemidler i vaskemaskinerne.

De gældende regler for vaskerierne skal nøje overholdes.

F.eks. når reserveret vasketur ikke er påbegyndt senest efter et kvarter, står vaskeriet til fri afbenyttelse.

Undtaget herfra er dog tilfælde, hvor det ved ophængning af besked i vaskeriet f.eks. ved "vasketurslåsen" fremgår, at vasketuren først påbegyndes senere. ***Sådan besked skal respekteres.***

Klatvaskemaskinen er beregnet til brug for lejere, der kun skal vaske en enkelt maskine tøj. Hvis maskinen ikke er i brug, kan den benyttes af den der har vasketur.

Tørring af tøj skal foregå enten i tørrerum eller tørregård.

Tøj ophængt i tørrerummet skal nedtages senest dagen efter, at det er hængt op, så andre også har mulighed for at benytte tørrerummet.

Tørring af tøj og luftning af sendetøj kan foregå på altanen, når det ikke kan ses fra anlæg eller gade, og i øvrigt ikke er til gene for andre.

Bankning og rystning af tæpper og lign. ***må ikke foregå fra altan eller vinduer. Bankestativerne kan benyttes hverdage fra kl. 8.00 til kl. 17.00.***

§28. Skån de grønne anlæg

Boligselskabet har gjort og vil fremover gøre sit til at vedligeholde ejendommen, så den fremtræder pænt og ordentligt og hvis beboerne, og især børnene, vil gøre deres til at værne om beplantning og fællesanlæg, medvirker man til forsat at have en pæn ejendom. I tilfælde af bevist hærværk på anlægget, forbeholder boligselskabet sig ret til at fremsætte erstatningskrav overfor skadevolderen.

§29. Råderetten

Reglerne om råderet administreres af boligselskabet i.h.t. Boligselskabernes Landsforenings fortolkning af disse.

- Alle ændringer i.h.t. reglerne om råderet skal ansøges og godkendes af afdelingsbestyrelsen før arbejdet påbegyndes
- Alle ændringer skal udføres forsvarligt og håndværksmæssigt korrekt
- El-arbejde skal udføres af autoriserede el-installatører
- VVS- arbejde skal udføres af autoriserede gas- og vandmestre

Regulativ vedr. istandsættelse af lejligheder ved fraflytning og indvendige vedligeholdelse under lejemålets beståen.

Istandsættelse ved fraflytning

I henhold til lovbekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger overtager boligselskabet gradvist over en periode på 10 år pligten til at betale normalistandsættelsesudgifter ved fraflytning efter følgende nærmere regler.

§1.

Ved fraflytning skal lejerer betale istandsættelsen af lejligheden. Istandsættelsens omfang fremgår af den nærmere beskrivelse af istandsættelsesreglerne.

§2.

Afdelingen yder tilskud til den normale istandsættelse af lejligheden ved fraflytning. Tilskuddets størrelse er afhængig af, hvor lang tid lejerer har beboet lejligheden.

§3.

Tilskuddet beregnes som en procentdel af de afholdte istandsættelsesudgifter, så procentdelen afdelingen betaler gradvist stiger efter lejerens anciennitet. Lejerens anciennitet beregnes med det antal måneder, lejemålet har varet.

§4.

Tilskud opnås efter følgende retningslinjer:

Lejemålet varighed, antal måneder:	Tilskuddet udgør i % af Istandsættelsesudgiften:
1 måned	1%
2 måneder	2%
3 måneder	3%
osv.	osv.
100 måneder	100%

Efter 100 måneder = 8 år og 4 måneder, betaler afdelingen således hele den normale istandsættelsesudgift.

§5.

Ved fastsættelse af lejerens anciennitet lægges den i lejekontrakten anførte overtagelsesdag til grund.

§6.

Ved bytning af lejligheder kan en anciennitet i tidligere lejemål ikke overføres til nyt lejemål.

§7.

Tilskuddet ydes på den måde, at lejerens istandsættelsesregning nedbringes med det beløb tilskuddet udgør. Ved afregning af lejemålet bliver lejeren således debiteret istandsættelsesomkostningerne og krediteres indskud og evt. forudbetalt leje samt tilskuddet.

§8.

Tilskudsordningen træder i kraft den 1/1-1988, så tilskuddet ydes til lejere, der fraflytter efter denne dato.

§9.

Tilskuddet ydes til normalistandsættelse.

Boligselskabet har vedtaget, at al istandsættelse af en lejlighed ved fraflytning skal betragtes som normalistandsættelse.

Ved istandsættelse af fraflytningslejligheder yder boligselskabet således tilskud til alle istandsættelsesarbejderne, så tilskud ydes til:

1. Hvidtning eller maling af lofter og overvægge.
2. Tapetsering af vægge med nyt tapet til standardpris, eller maling af vægge på eksisterende holdbar bund. Der gives tilskud, uanset hvor mange gange der er nødvendigt at male for at få dækning.
3. Afrensning af gammelt tapet, uanset hvor mange lag det måtte dreje sig om.
4. Maling af al træværk uanset hvor mange gange det er nødvendigt at stryge maling til dækning.
5. Maling af rør, radiator m.m. på samme måde som under punkt 4.
6. Afslibning og lakering af gulve. Der gives tilskud uanset arbejdes omfang.

Rengøring af boligen efter arbejdernes udførelse.

Tilskudsreglerne er fastsat således, at hensigten er, at alle arbejder, der skal udføres for at en lejlighed kan genudlejes, er tilskudsberettigede.

Den fraflyttede lejer skal således i de sædvanlige tilfælde have fuld ud tilskud til alle arbejderne, og hvis en lejer fraflytter efter at have beboet lejligheden i 100 måneder, vil boligselskabet betale hele istandsættelsesregningen.

Kun hvis lejeren har fortaget egentlige ødelæggelser af lejligheden, således at man kan tale om misligholdelse og beskadigelse af lejligheden, vil lejeren blive afkrævet betaling for reparationer af denne karakter.

Særligt vedrørende fraflytninger i forbindelse med lejlighedsbytte

Boligselskabet har vedtaget, at interne bytninger i boligselskabet kan ske uden at lejlighederne istandsættes i forbindelse med bytning, under forudsætning af at lejlighedernes stand godkendes af boligselskabets afdelingsbestyrelse for den pågældende afdeling.

Ved eksterne bytninger kan boligselskabet også konkret vurderet tillade, at bytning foretages uden istandsættelse af lejligheden. Afdelingsbestyrelsen i den pågældende afdeling skal vurdere lejlighedens stand og samtidig vurdere forholdet i relation til reglerne for den lejlighed i det boligselskab, lejeren ønsker at bytte sin lejlighed med.

§10.

Syn ved flytning

Selskabet syner hver lejlighed ved fraflytning. Synet foretages senest 2 uger efter at selskabet er blevet bekendt med, af fraflytning har fundet sted. Den fraflyttede boligtager indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel.

Synsrapporten udleveres til boligtageren i forbindelse med synet, eller tilsendes boligtageren senest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er til stede ved synet.

Synsrapporten skal indeholde oplysninger om, hvilken istandsættelsesarbejder der skal udføres, dels som almindelig istandsættelse, og dels som følge af misligholdelse.

Senest 14 dage efter synet skal boligtageren skriftligt underrettes om størrelsen af den anslåede udgift til istandsættelsen og beregningen af boligtagerens andel heraf.

Den endelige opgørelse skal tilsendes boligtageren uden nødvendig forsinkelse.

Den endelige opgørelse skal indeholde oplysninger om, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad istandsættelsesarbejdet har kostet og hvorledes boligtagerens del af istandsættelsesudgifterne er beregnet. Det skal desuden fremgå, hvilken istandsættelsesarbejder der er udført.

Udgifter til istandsættelsesarbejder, der ikke er medtaget i synsrapporten, er boligtageren uvedkommende, medmindre manglen ikke har kunne erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller boligtageren har handlet svigagtigt.

§11.

Opdeling af arbejder, hvortil der ydes tilskud, og arbejder som lejer selv skal bekoste fuldt ud

I synsrapporten skal anføres, hvilken arbejder der høre til den almindelige istandsættelse, og hvortil ydes tilskud, og hvilken arbejder der fuldt ud skal bekostes af fraflytteren.

Når arbejderne er udført, skal inspektøren sørge for, at håndværkerne udfærdiger separate regninger vedrørende de arbejder, lejerer selv fuldt ud skal betale.

§12.

Anvisning af håndværkere

Da boligselskabet helt eller delvis skal betale for istandsættelsesarbejderne, anviser boligselskabet de håndværkere, der skal udføre arbejdet.

Lejerer kan således ikke selv anviser håndværkere, og kan ej heller selv udføre arbejdet.

§13.

Istandsættelse ved bytning

Ved bytning af lejligheder gælder samme istandsættelsesbestemmelser som ved almindelig fraflytning, jfr. Dog bestemmelserne under § 9 hvorefter man konkret vurderet kan fravige kravet om istandsættelse.

Vedligeholdelse i bo perioden.

§14.

Under lejemålets beståen skal lejerer selv sørge for og betale for lejlighedens vedligeholdelse, så lejemålet stedse fremtræder i vel vedligeholdt stand, jfr. Lejekontraktens bestemmelser.

Lejerer skal således sørge for fornyelse af maling, hvidtning og tapetsering så ofte, at lejligheden til enhver tid fremtræder i vel vedligeholdt stand.

I øvrigt henvises til lejekontraktens bestemmelser om lejerens vedligeholdelses pligt.

Tilflytter overtagelse af boligen.

§15.

Den nye lejer overtager lejligheden istandsat i henhold til foranstående regler om istandsættelse ved fraflytning.

Boligen er således overtaget normalt vedligeholdt med nyistandsatte lofter og vægge, malet og i øvrigt i overensstemmelse med nærværende reglement.

§16.

Tilflytteren må acceptere, at boligen og dens faste inventar og installationer bærer præg af slid, der efter afholdelse af normal vedligeholdelse må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

§17.

Såfremt tilflytteren ved overtagelsen ad det lejede konstaterer mangler i forhold til bestemmelserne i nærværende reglement, skal tilflytteren inden 2 uger efter overtagelsen skriftligt påtale dette overfor boligselskabet.

§18.

Hvis manglen af boligselskabet skønnes væsentligt og til gene for lejerer, vil manglen blive afhjulpnet. Hvis manglen skønnes mindre væsentligt, kan afhjælpningen

undlades, men manglen beskrives i et notat der vedlægges lejekontrakten. Kopi af notatet gives lejerer, og lejerer vil ikke senere blive gjort ansvarlig for manglen.

§ 19.

At en mangel ikke udbedres, berettiger ikke lejerne til at undlade fremtidige normal vedligeholdelse.

§ 20.

Afhjælpning af mangler kan kun foretages af boligselskabet, hvorfor lejerer ikke kan få udgifter til sådanne afhjælpning refunderet, såfremt man selv udfører den uden boligselskabets accept.

§ 21.

Nærværende reglement er vedtaget af Den selvejende Institution Olufsgaard 2 Afd. C bestyrelse med tilslutning af afdelingsbestyrelserne.

.....

Således vedtaget den 12. okt. 1987

Og med ændring f.s.v. angår tilføjelse i § 9
den 9. dec. 2003

Og med ændring f.s.v. angår § 9, hvor alle arbejder er vedtaget
at være tilskudsberettigede, den 4. dec. 2006