

ADVOKATERNE EILAND

IB EILAND
ADVOKAT

BENT EILAND
ADVOKAT

1620 KØBENHAVN V
VESTERBROGADE 6 D, "BUEN"
TLF * 33 12 40 50

E-mail: ib@advokaterne-eiland.dk

REFERAT

EKSTRAORINÆRT AFDELINGSMØDE

(Beboermøde)

DEN SELVEJENDE INSTITUTION " OLUFSGÅRD II " AFD. C

Torsdag den 2. maj 2024 kl. 19.00

År 2024, den 2. maj kl. 19.00 afholdtes ekstraordinært afdelingsmøde i afd.C. Mødet afholdtes i afd. C's selskabslokale, Ved Diget 22.

Mødet var i alt 35 husstande, med to stemmesedler til hver husstand. Der var således udleveret 70 stemmesedler

Desuden mødte forretningsfører, Ib Eiland og Julie Eiland.

Afdelingsbestyrelsesformand Jens Peter Nielsen bød velkommen på vegne afdelingsbestyrelsen.

Dagsordenen for mødet var:

1. Valg af dirigent.
2. Forelæggelse og vedtagelse af ny revideret husorden for afdelingen..

-
1. Til dirigent valgtes Julie Eiland, der konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og varslet.
Afdelingsmødets lovlighed og beslutningsdygtighed godkendtes.
 2. Forslag til ny husorden udfærdiget af afdelingsbestyrelsen blev forelagt.
Forslaget var i færdigredigeret og udskrevet form udsendt til samtlige beboere sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet,

Der var debat om nogle enkelte bestemmelser i husordenen.

§ 9 angående husdyr: Der var forskellige meninger om det, at det ikke er tilladt at passe hund eller kat. Nogle meninger var, at man godt måtte have besøgende med hund eller kat.

§ 13 omtaler altankasser, og det grundlæggende er, at altankasser skal være sikre og ophængt sikret. Jens Peter Nielsen forklarede, at altankasserne var indkøbt via altanfirmaet Balco, og der var leveret 2 kasser til hver altan. Derfor står der i husordenen, at der er ophængt 2 altankasser fra ejendommens side. Oplysningen i husordenen er korrekt, men der var meninger om, at tallet 2 skulle slettes i husordenen, så det kom til at stå, at der er ophængt altankasser fra ejendommens side, uden at angive tallet 2. Dermed tages højde for, at der kan være altaner, der har flere altankasser, leveret fra Balco. Jens Peter Nielsen oplyste, at det ville være ret bekosteligt nu at indgå en aftale om ekstra leveringer af altankasser fra Balco. Den lille ændring i teksten, hvor man fjerner tallet 2 fandt bestyrelsen man godt kunne acceptere, så det blev vedtaget, at man kunne sætte husordenen til afstemning med denne beskedne ændring.

§ 27 angående vaskerier gav anledning til kommentarer, relateret til brugen af den såkaldte klatvaskemaskine.

Det blev præciseret, at på det ekstraordinære afdelingsmøde var det den af afdelingsbestyrelsen udfærdigede husorden, der i sin helhed var til vedtagelse eller forkastelse. Det var ikke muligt på det ekstraordinære afdelingsmøde at stille ændringsforslag, da ændringsforslag skal på dagsordenen, og ændringsforslag er ikke på dagsordenen på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Dirigenten oplyste, at hvis man havde ændringsforslag til den nu forelagte husorden, skulle ændringsforslag fremsættes på næste ordinære afdelingsmøde i overensstemmelse med boligorganisationens vedtægter.

Den reviderede husorden blev herefter sat til afstemning.

Ud af 70 mulige stemmer stemtes således:

Imod den nye husorden: 2 stemmer.

Undlade at bruge sin stemme: 5 stemmer

Konklusion stort flertal for vedtagelse.

Da der ikke var yderligere emner på dagsordenen erklærede dirigenten det ekstraordinære afdelingsmøde for afsluttet.

Mødet hævet

Julie Eiland
Dirigent

Ib Eiland
Referant

Den selvejende institution
Olufsgaard 2 afd. C.

Den Selvejende institution

”Olufsgaard II” afd. C.

Husorden

Indhold: Informationer til beboerne
Husorden

Den selvejende institution Olufsgaard 2 afd. C.

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 7 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 direkte eller indirekte 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

Afdelingsbestyrelsen kan kontaktes: bestyrelsen@oluf2c.dk

Lukket i juli måned.

Den selvejende institution
Olufsgaard 2 afd. C.

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
E-mail: advokaterne.eiland@mail.tele.dk

Opskrivningsblanket kan fremsendes på mail til personen der forespørger.
Opskrivning koster 250 kr. MobilePay

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.

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.

Den selvejende institution Olufsgaard 2 afd. C.

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

§1.

Antenner

Private antenner/paraboler 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, 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 tilstræbes det at 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 besværligt og bekosteligt.

Eventuelle utætheder på installationer skal straks meddeles til ejendomskontoret.

Den selvejende institution Olufsgaard 2 afd. C.

§4.

Frostvejr

For at undgå frostsprængninger på radiatorerne skal termostaterne aldrig være helt lukkede, men stilles minimum på stjernemarkering *

§5.

Maskiner

Brug af alle former for maskiner samt-håndværktøj, der kan medføre støjgener for andre lejere ***må kun benyttes på hverdage fra kl. 8.00 - kl. 19.00***
Lørdage kun fra kl. 8.00 - 17.00

§6.

Musik og støjende adfærd

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

Anden støjende adfærd til gene for andre beboere må ikke finde sted.

Mellem kl. 23.00 og kl. 07.00 bør man vise særlig hensyn, overfor andre beboere, så man ikke forstyrrer 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.

Den selvejende institution Olufsgaard 2 afd. C.

§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.

Det er vedtaget på afdelingsmøde, at der ikke må holdes hverken hund eller kat i ejendommen. Det heller ikke tilladt at passe/pleje hund eller kat.

Fremkommer der klage over et husdyr, skal dette 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.

Den selvejende institution Olufsgaard 2 afd. C.

§12.

Fravær i længere tid.

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

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. Der er ophængt altankasser fra ejendommens side, de skal være monteret på forsvarlig måde.

Altankasserne og ophængene er sikre og solide, disse skal holdes i forsvarlig stand. Det er ikke tilladt at ophænge yderligere altankasser, men der henstilles til blomsterkrukker eller lign.

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

Det er tilladt at benytte gasgrill/el-grill på altanerne, men *ikke* kulgrill (Vis venligst hensyn til andre beboere.)

§14.

Skadedyr.

Konstateres der kakerlakker, væggelus eller lignende skal dette omgående meldes til ejendomskontoret, der så vil informere om de mulige/videre tiltag.

Den selvejende institution
Olufsgaard 2 afd. C.

§15.

Fodring af dyr.

Fodring af fugle og andre dyr fra altanen og på fællesarealerne er, *ikke* tilladt af hensyn til rottefare.

Udenfor lejligheden gælder følgende:

§16.

Affald.

Restaffald skal være indpakket i plastikposer, som skal være bundet til, inden det smides i affaldsskunken, Bioaffald skal i de udleverede bioplastposer og lægges i de dertil opstillede containere.

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

Skarpe genstande så som ituslående spejle, og porcelæn skal hensættes i storskraldsrummet.

Flasker og konservesglas m.m. skal lægges i de dertil opstillede glascontainere.

Metal, metaldåser m.v. lægges i de dertil opstillede containere.

Aviser, reklamer og pap skal lægges i de dertil opstillede containere.

De må *ikke* benyttes mellem kl. 22.00 – kl. 07.00

Møbler, køleskabe og andre store ting må ikke henstilles i storskralderum eller kældre, men skal henstilles på Containerpladsen ved Krostræde 23.

Nogle dertil og trækvogn kan lånes ved henvendelse på ejendomskontoret i åbningstiden.

I storskraldsrummet i kælderen er der indrettet pladser til forskellige effekter, så som mindre el-apparater, mindre porcelæns genstande og kasser til batterier / lyspærer.

Den selvejende institution Olufsgaard 2 afd. C.

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

§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. uden større værdi som har henstået i kældre og cykelstativer gennem længere tid, vil blive fjernet af ejendomsfunktionærerne. 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 græsarealer.

§18.

Opgange.

Henstilling af fodtøj, flasker, affald, legeredskaber, barne- og klapvogne, rollator, cykler m.m. er ***ikke tilladt i opgange eller reposer, pga. påbud fra brandmyndighederne.***

§19.

Rygning.

Det er ***ikke*** tilladt at ryge i samtlige af Olufsgaard II afd. C's indendørs fælles arealer F.eks. opgange, elevatorer, vaskerier eller kældergange, selskabslokale, og klublokaler.

Den selvejende institution
Olufsgaard 2 afd. C.

§20.

Trappevask.

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

§21.

Elevatorer.

Al leg, samt unødige ophold i elevatorerne er ikke tilladt.

Ved elevator stop eller fejl: kontakt ejendomskontoret.

1. prioritet: Kontakt ejendomskontoret/ vagttelefonen. 32 52 48 55
2. prioritet: 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.

Den selvejende institution Olufsgaard 2 afd. C.

§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. Højest tilladte hastighed på ejendommens område er **20 km/t eller/efter skiltning.**

§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-pladser 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, eller lejer der er registeret som bruger af bilen. Afdelingsbestyrelsen vil hvert andet år kræve dokumentation af bilens registreringsattest, samt seneste betalte vægtafgift/grøn afgift. Det er absolut **IKKE** tilladt at oplade El- biler i garager, ligesom det heller ikke er tilladt at bruge el-ovne til opvarmning af garage.

Den selvejende institution Olufsgaard 2 afd. C.

§26.

Cykelskure.

Opskrivning på venteliste til cykelskur sker ved henvendelse til ejendomskontoret.

§27.

Vask – Tøjtørring – Tæppebankning M.V.

Opsætning/installering af vaskemaskine i egen lejlighed er ikke tilladt. Ejendommens afløb/rørsystem har ikke den fornødne kapacitet til affaldsvand.

Fællesvaskerier:

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 i tørrerum.

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 sengetøj 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.***

Den selvejende institution
Olufsgaard 2 afd. C.

§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.

Hobby og trivsels aktiviteter.

Disse beslattes i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Lokaler vil så vidt muligt stilles til rådighed

§30.

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.

Således vedtaget den 02-05-2024