

OLUFSGAARD 2 B

Husorden

Informationer til beboerne.

BOLIGSELSKABETS LEDELSE:

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

Boligselskabet har 3 afdelinger, afd. A, B og C.
Hver af boligselskabets afdelinger ledes af en afdelingsbestyrelse.
Afd. B's afdelingsbestyrelse består af 5 medlemmer.

Boligselskabets øverste myndighed er repræsentantskabet, som består af 16 medlemmer. (De 7 organisationsbestyrelsesmedlemmer + yderligere 9 medlemmer valgt med 3 fra hver af de 3 afdelinger)

Såvel organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelser og repræsentantskab er alle beboervalgte.

VI HJÆLPER DIG GERNE:

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

Zinkhuset
Nordmarksvej 108
Tlf. 32 50 85 15

Kontortid:
Mandag- onsdag – fredag
Kl. 08.00 – 08.30.

Telefonen er åbent mandag – torsdag kl. 07.30 – 14.30, fredag fra kl. 07.30 – 11.00.

EJENDOMS-VAGTEN:

I tilfælde nødopkald eller andre vigtige årsager kan ejendomsvagten SSG kontaktes på
Tlf: 7015 38 00:

AFDELINGS-BESTYRELSEN:

Afdelingsbestyrelsens kontor er beliggende Nordmarksvej 108, kælderen.
Kontortid: 1. tirsdag i måneden fra kl. 18.30 – 19.00.
Mail: olufsgaard2bbestyrelsen@gmail.com

Lukket i juli og august måned.

OPSKRIVNING TIL LEJLIGHED:

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

Advokaterne Eiland
Vesterbrogade 6 D, " Buen " 8.
1620 København V
Tlf. 33 12 40 50
Kontortid: kl. 10.00 – 12.00 og 13.00 – 15.00.

Levereregler for godt naboskab

Vi bor mange mennesker i Olufgård II Afd. B. og vi har forskellige interesser og måder at indrette vores liv på. For at kunne trives sammen har vi tre simple levereregler:

1. Vi tager hensyn til hinanden og taler roligt sammen, hvis vi er uenige.
2. Vi passer på vores fælles områder og ting, så vi undgår ekstra udgifter.
3. Vi bidrager til, at det er sikkert at bo og færdes i afdelingen.

Denne husorden fortæller, hvad de tre levereregler konkret betyder.

Husk, at du kan risikere at miste din bolig, hvis du ikke overholder husordenen.

Såfremt lejere, børn af lejere eller lejerens gæster optræder voldeligt eller truende over for andre lejere eller øvrige kan dette medføre opsigelse af lejemålet.



§ 1 - Hensyn: Støj

Vi bor tæt, og derfor skal vi tage hensyn, når vi hører musik, har gæster eller bruger støjende maskiner.

1. Skru ned for lyden efter kl. 22.00 Mandag – Torsdag og Søndag, samt kl. 24.00 Fredag - Lørdag, så dine naboer kan få deres aften-/nattero. I mellem kl. 24.00 og kl. 08.00 **skal** du vise særlig hensyn til dine naboer ved at dæmpe ned, så du ikke forstyrrer de andre beboeres ønske om nattero.
2. Brug af alle former for maskiner, samt værktøj og udstyr, der kan medføre støjgener for andre lejere **må kun benyttes** på:
 - a. Hverdage mellem kl. 08.00 og 19.00 .
 - b. Lørdag mellem kl. 09.00 og 17.00.
 - c. Søndag og helligdage mellem kl. 11.00 og 15.00 .
3. Giv dine naboer besked i god tid, hvis du planlægger en fest.
4. Alt leg eller unødigt ophold på trapper, i kældre og ved opgangsdøren er ikke tilladt, samt rulleskøjter i opgangene er ikke tilladt.
5. Leg til væsentlig gene for andre beboere er ikke tilladt.
6. Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, eller på nogen måde beskadige ejendommens bygninger eller haveanlæg.
7. Husk, at disse husordensregler også er gældende for kælderrum.
8. 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.
9. Støvsugning, Lørdag, Søndag og Hellige dage, er **kun** tilladt mellem kl 10.00 og 19.00.



§ 2 - Hensyn: Ejendommen

De fleste sætter pris på at bo i pæne omgivelser. Omgivelser, som man også kan vise frem, når man får gæster. Det skal vi alle sikre.

1. Opsætning af parabol eller antenne er **ikke** tilladt.
2. Brug kun navneskilte, som er godkendt af ejendomskontoret. Hold altid navneskiltet ajourført, kontakt ejendomskontoret ved navneændringer.
3. Husk at tømme din postkasse.
4. Tøjtørring på altaner må kun finde sted under altanbrysthøjde.
5. Bankning af tæpper m.v. må ikke ske fra altaner af hensyn til andre beboere.
6. Altankasser med blomster er tilladt.
7. Brug af åben ild eller grill er ikke tilladt på altanerne.
(gælder f.eks. Gas grill, El grill og Bio pejse).
8. Hold trappeopgangen pæn
9. Døre, der er forsynet med smæklås eller dørpumpe, må ikke blokeres og skal holdes lukket.
10. Opsætning af vaskemaskine og opvaskemaskine i lejlighederne er tilladt. Der skal forinden opsætning ansøges på ejendomskontoret og installationen skal godkendes efter etablering. Det skal opsættes af en aut. VVS installatør og dokumenteres ved aflevering af faktura.
11. Rygning er ikke tilladt i trappeopgange samt kældre og ekstra kælderrum, og indendørs på fællesarealer. Det er ikke tilladt at smide skodder ud fra altanen eller foran indgangsdørene.
12. De opsatte legeredskaber **skal** behandles med omtanke, således at alle kan have glæde af dem.
13. Følg ejendommens regler for brug af kælderrum. Husk husordenen er også gældende der.
14. Opsætning af ekstra elinstallationer i kælderrum skal ske af autoriseret installatør og efterfølgende godkendes af inspektøren. Du vil blive afregnet for elforbruget individuelt via et tillæg til din husleje.
15. Kælderrum, så frem sådanne rum er indrettet i rum med gulvafløb og varmerør, kan boligselskabet kræve ryddet med kort varsel.
16. Kælderrum skal, selv om de ikke benyttes, være aflåst og vinduer skal holdes lukkede.
17. Opskrivning på venteliste til ekstra kælderrum sker ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen i kontortiden.
18. Følg ejendommens regler for brug af vaskeri. Reglerne forefindes i dit vaskeri.
19. Opsætning af gardiner/persienner osv., må ikke forgå ved at bore og skrue i vinduesrammerne og lister.



§ 3 - Hensyn: Orden

Vi risikerer at få skadedyr som rotter og duer, hvis vi ikke holder orden på vores fællesområder.

1. Ryd op efter dig selv på fællesområderne – **husk** du som lejer også er ansvarlig for dine børn og gæster.
2. Fodring af alle typer dyr på ejendommens områder eller fra altanerne er **ikke** tilladt
Smid dit affald i skraldecontainerne, og lad det ikke stå.
3. Dit affald skal altid være forsvarligt indpakket.
4. Storskald skal **altid henstilles** i storskralscontaineren – Opgangsnøglen anvendes.
5. Campering er ikke tilladt på de grønne områder.
6. Observerer du skadedyr af enhver art (f.eks. rotter, kakerlakker o. lign.), **skal** dette omgående meddeles ejendomskontoret.
7. Smid ikke cigaretskodder på trappeopgange og fællesarealer.



§ 4 - Hensyn: Husdyr

Det er i afdelingen **ikke tilladt at holde hund**.

Pasning af andres hunde og katte er ikke tilladt, undtagen efter skriftlig tilladelse fra afdelingsbestyrelsen.

Det er tilladt at holde 2 neutraliserede katte i lejemålet. Katten/kattene må ikke luftes på ejendommens arealer, og kattegrus skal indpakkes forsvarligt og puttes i de opstillede containere mrk. andet affald. Det er ikke tilladt at smide affaldet fra katten/kattene i nedfaldsskakten.

Det er ikke tilladt at holde krybdyr og slanger.

Det er dog tilladt at holde små kæledyr såsom marsvin, kaniner og fugle.

Det er **ikke** tilladt, at medbringe nogle former for husdyr i vaskekælderen.

Enhver skriftlig klage vil blive behandlet, og finder bestyrelsen klagen berettiget kan dette indebære, at man må skaffe sig af med husdyret, eller i yderste konsekvens fraflytte lejligheden.

Hvis der opsættes katte hegn udvendig på altanen skal det fastgøres, så det ikke kan falde ned.
Krav fra Tårnby Kommune.



§ 5 - Hensyn: Respekt

Et godt hjem er afhængigt af et godt naboskab. Når vi er uenige, taler vi med hinanden om det. Tal venligt og respektfuldt til andre.

Fortæl, hvad du er utilfreds med og hvorfor, direkte til den det vedrører - prøv at finde en løsning.

Hvis det ikke lykkes, så kontakt ejendomskontoret – alternativt afdelingsbestyrelsen.

Det kan blive nødvendigt at skrive en klage og at inddrage de retslige instanser.

Ønsker du at klage skal dette altid ske skriftligt til ejendomskontoret afdelingsbestyrelsen eller administrationen.

Du skal oplyse:

- a. Hvem du klager over.
- b. Hvad du klager over.
- c. Hvor det er sket.
- d. Hvornår det er sket.
- e. Dit navn, adresse og hvordan du kan kontaktes.
- f. Er I flere som klager sammen, skal alle Jeres navne, adresser og hvordan I kan kontaktes fremgå.
- g. Det kan ikke gøres anonymt.



§6 - Økonomi: Affald

Vi får en ekstra regning, når vi ikke sorterer vores affald korrekt. Lad os sammen holde udgifterne og dermed vores husleje nede.

1. Sorter dit affald rigtigt.

- a. Overholdes sorteringshenvisningerne i affaldsbrevet ikke, risikerer du at få en regning for oprydningsarbejdet.
- b. Ejendomsfunktionærerne har ansvar for at holde vores område pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig selv, dine børn, husdyr eller gæster ellers risikerer du at få en regning for oprydningsarbejdet.



§ 7 - Økonomi: Vedligeholdelse

Når vi passer godt på vores fælles ting og vores fælles område, sparer vi penge på reparationer og indkøb af nye ting. Pas derfor godt på vores fællesområder og ting.

Husk at du har ansvar for, **at alle i din bolig og dine gæster** også kender reglerne.

1. Trappevask foretages af ejendommen. Beboerne må selv rengøre dørtrin og under måtterne.
2. Kontakt ejendomskontoret, hvis f.eks. dit toilet eller vandhane begynder at løbe – alle reparationer skal bestilles på ejendomskontoret.
3. Sørg for at afløb ikke stopper til, da det kan medføre vandskader. For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, fedt og lign. må **aldrig** kastes i toiletkummen. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværlig og bekostelig. Forstoppelser og utætheder i installationerne **skal** straks meldes til ejendomskontoret - Såfremt årsag til eventuel tilstopning af afløbet vil kunne henvises til en lejer, vil lejeren risikere at få en regning for udbedringsarbejdet.
4. Utætte vandhaner og toiletter medfører ofte et stort og fordyrende merforbrug af vand. Defekte haner kan også være til lydmæssig gene for andre beboere. Ved fejl/mangler og eventuelle forstoppelser skal dette hurtigst muligt anmeldes til ejendomskontoret.
5. Hold boligen opvarmet om vinteren og husk at lufte ud, så der ikke kommer fugt i boligen. For at undgå fugtdannelse og deraf følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling skal effektiv udluftning finde sted flere gange daglig.
6. Defekte vinduer, såvel i lejligheden som i ejendommen i øvrigt, skal meldes til ejendomskontoret.
7. Ingen ændringer af lejligheden må finde sted uden skriftlig tilladelse, evt. med tilladelse fra bygningsmyndighederne. Der henvises i øvrigt til reglerne om råderet.
8. 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.
9. El-arbejde skal udføres af autoriserede el-installatører.
10. VVS-arbejde skal udføres af aut. gas- og vandmestre.
11. Emfang/Emhættens afkast må **ikke** tilsluttes frisk luft kanalen i køkkenet.



§ 8 - Sikkerhed: Færdsel og parkering

Det skal være sikkert for os alle at færdes i og omkring afdelingen.

Kør forsigtigt og overhold skiltning - Sørg for at dine gæster overholder reglerne.

1. Parkering af personbiler og motorcykler må **kun** finde sted på de etablerede parkeringspladser.
2. Last- og campingvogne, trailere samt uindregistrerede køretøjer må ikke, udover kortvarig parkering, henstilles på ejendommens område.
6. Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstier og fortove.
7. Cykler må ikke henstilles, således at de er til gene for andre, men kun på de pladser og i de rum, der er indrettet hertil.
8. Knallerter må ikke henstilles i kældrene eller cykelkælderrum
9. 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.



§ 9 - Sikkerhed: Brandsikkerhed

Vi skal gøre, hvad vi kan for at undgå brand. Hvis uheldet er ude, skal vi sikre, at brandfolkene kan komme frem, og at vi selv kan komme ud.

1. Hold brandveje fri
2. Alle genstande, fx sko, tøj, flasker, børnecykler, barnevogne m.m. er det ikke tilladt at opbevare i trappeopgangen – det er tilladt have en måtte i foran hoveddøren.
3. Hold branddøre og -vinduer lukkede.
4. Brug af åben ild eller grill er **ikke** tilladt på altanerne.
5. Reparationer og opbevaring af knallerter i kældre er af hensyn til brandfaren **Strengt forbudt.**
6. Fyrværkeri må ikke afbrændes i afdelingens bygninger.
7. Fyrværkeri skal følge den gældende lovgivning om affyring.
(Affyring fra d. 27 December til og med 1 Januar).



§ 10 - Sikkerhed: Forsikring

Ved tyveri, brand, vandskade eller lignende uheld er det vigtigt at være forsikret, så du kan få erstatning. Sørg for at have en indboforsikring.

1. Boligselskabet har tegnet brandforsikring og almindelig grundejerforsikring, der kun omfatter skader på ejendommen.
2. Boligselskabet har tegnet glasforsikring i forbindelse med vores nye altaner.
3. Enhver skade, der i Deres lejlighed måtte opstå, f.eks. sprængte vandrør eller radiatorer, overløb fra vask, brandskade eller indslag af regn eller sne, skal omgående anmeldes til ejendomskontoret.
4. Samtidig gøres der opmærksomt på, at vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængning, eller indslag af regn eller sne, ikke er dækket af afdelingens forsikring, men almindeligvis af din private forsikring.
5. Skader på ruder er dækket af ejendommens forsikring. Opstår en sådan skade, meld den da omgående til ejendomskontoret.