

Den Selvejende Institution

Olufsgård II Afd. A

Husorden, Husdysreglement
og
istandsættelsesregulativ

Indhold:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| - Information til beboere | Side 2 - 3 |
| - Husorden | Side 4 - 9 |
| - Husdysreglement | Side 10 - 11 |
| - Istandsættelsesregulativ | Side 12 - 16 |

Information til Beboere

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. A'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.

Bestyrelsen

Bestyrelsesformand:

Rie Skjødt, Mosrosevej 14, st.th - Tlf.: 2445 0377, E-mail: rie.skjoedt@cph.dk

Næstformand:

Steen Lishmann, Sirgræsvej 34, st.tv – Tlf.:3115 5994, E-mail: s.lishmann@gmail.com

Ejendomskontoret:

Du vil i mange tilfælde kunne få råd og vejledning på ejendomskontoret, som ligger på:
Tero세vej 2, 2770 Kastrup

Kontoret har åbent for personlig henvendelse:

Mandag & fredag: kl. 08.00- 09.00

Kontoret har åbent for telefonisk henvendelse:

Tlf. 26 25 35 07

Mandag- fredag kl. 09.00- 09.30

E-mail: kontor@oluf2a.dk

AKUT

I tilfælde af rørsprængning, opslag i kloakfløb eller andre akutte problemer, kan ejendomsvagten SSG tilkaldes på:

Tlf.: 70 15 38 00

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

Kontoret har åbent for telefonisk henvendelse:

Mandag- fredag kl. 10.00- 12.00 og kl. 13.00- 15.00

Tlf.: 33 12 40 50

Tekniske installationer

For at få det fulde udbytte af tekniske installationer, bør du sætte dig ind i brugen af disse. Disse råd findes i beboermappen. 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 skal betales af lejeren.

Uregelmæssigheder ved de tekniske installationer skal omgående meldes til ejendomskontoret.

Husorden

Leveregler for godt naboskab

Der er mange beboere i Olufsgård II, Afd. A, som alle har hver deres måde at indrette deres liv på. For at kunne trives sammen har Olufsgård 3 simple leveregler:

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

Denne husorden fortæller, hvad de tre leveregler konkret betyder. Husordenen fortæller ikke om f.eks. vedligeholdelse, fremleje, råderet m.m. Det kan du læse om i istandsættelsesregulativet, i beboermappen, råderetsreglementet, i lejeaftalen, eller i lov om leje af almene boliger m.v. Istandsættelsesregulativet, beboermappen, råderetsreglementet og lejeaftalen er udleveret ved indflytning.

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 øjeblikkelig 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.

- Skru ned for lyden efter kl. 20.30, så dine naboer kan få deres aften-/nattero. Imellem kl. 22.00 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.
- Brug af alle former for maskiner, samt værktøj og udstyr, der kan medføre støjgener for andre lejere må kun benyttes på:
 - o Hverdage mellem kl. 08.00 og 19.00.
 - o Lørdag mellem kl. 09.00 og 17.00.
 - o Søndag og helligdage mellem kl. 11.00 og 15.00.
- Giv dine naboer besked i god tid, hvis du planlægger en fest.
- Al leg eller unødigt ophold på trapper, i kældre og i opgangsdøren er ikke tilladt.
- Leg til væsentlig gene for andre beboere er ikke tilladt.
- Boldspil henvises til boldbanerne ved Sirgræsvej 52.
- Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, eller på nogen måde beskadige ejendommens bygninger eller haveanlæg.
- Disse husordenens regler er også gældende for garager og kælderrum.
- Leg med luftbøsse, salonriffel, bue og pil og lign. er strengt forbudt på ejendommens

område.

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

- Benyttelse af musikinstrumenter skal ske inden for ovennævnte tidsrum gældende for støjende værktøj og maskiner og med fornøden hensyntagen til naboerne.
- I etageejendomme bør der ikke bades mellem kl. 24.00 og kl. 6.00 af hensyn til natteroen.

§ 2 - Hensyn: Ejendomme

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.

- Opsætning af parabol eller antenne er ikke tilladt.
- Brug kun navneskilte, som er godkendt af ejendomskontoret. Hold altid navneskiltet ajourført, kontakt ejendomskontoret ved navneændringer.
- Husk at tømme din postkasse.
- Altaner skal holdes rene.
- Tøjtørring på altaner må kun finde sted under altanbrysthøjde.
- Bankning af tæpper m.v. må ikke ske fra altaner af hensyn til andre beboere og glasværn.
- Det er ikke tilladt at udbygge altanen til et lukket rum.
- Altanen skal holdes fri for sne.
- Brug af åben ild er ikke tilladt på altanerne.
- Det er tilladt at grille med enten el-gril eller gasgril på altanerne.
- Hold trappeopgangen pæn.
- Døre, der er forsynet med smæklås eller dørpumpe, må ikke blokeres og skal holdes lukket.
- Opsætning af vaskemaskine eller opvaskemaskine i lejlighederne skal ske af autoriseret installatør og efterfølgende godkendes af inspektøren. Kontakt ejendomskontoret for tilladelse til opsætning.
- Det er forbudt at ryge indendørs på fællesarealer.
- De opsatte legeredskaber skal behandles med omtanke, således at alle kan have glæde af dem.
- Følg ejendommens regler for brug af kælderrum, husk husordenen er også gældende der.
- Opsætning af 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.
- Kælderrum, såfremt sådanne rum er indrettet i de sikringsrum, der i henhold til lovgivningen skal forefindes, kan boligselskabet kræve ryddet med kort varsel.
- Kælderrum skal, selv om de ikke benyttes, være aflåst og vinduer skal holdes lukkede.
- Opskrivning på venteliste til ekstra kælderrum sker ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen i kontortiden. Din opskrivning skal fornyes årligt, imellem januar og marts.
- Følg ejendommens regler for brug af vaskeri. Reglerne forefindes i dit vaskeri.
- Følg ejendommens regler for brug af garager, husk husordenen er også gældende der.
- Opskrivning på venteliste til garage sker ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen i kontortiden. For at kunne leje en garage skal man kunne dokumentere med registreringsattesten for bilen, at det er lejerens egen private bil. Din opskrivning skal fornyes årligt imellem januar og marts.

§ 3 - Hensyn: Orden

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

- Ryd op efter dig selv på fællesområderne – husk du som lejer også er ansvarlig for dine børn og gæster.
- Fodring af alle typer dyr på ejendommens områder eller fra altanerne er ikke tilladt.
- Smid dit affald i skraldecontainerne, lad det ikke stå.
- Dit affald skal altid være forsvarligt indpakket.
- Storskald skal altid henstilles i storskraldscontaineren.
- Direkte camping er ikke tilladt på de grønne områder.
- Observerer du skadedyr af enhver art (f.eks. rotter, kakerlakker o. lign.), skal dette omgående meddeles ejendomskontoret.
- Udvendige skilte og reklamer må ikke anbringes på ejendommen uden afdelingsbestyrelsens godkendelse.
- Smid ikke cigaretskodder på trappeopgange eller fællesarealer.

§ 4 – Hensyn: Dyr

Det er i afdelingen tilladt – efter konkret ansøgning - at holde et husdyr pr. bolig. Forud for anskaffelsen af et dyr, skal særlig ansøgningsformular og regler for husdyrhold udfærdiges, ligesom tilladelsen først er givet, når afdelingsbestyrelsen skriftlige tilladelse forligger.

Der forefindes en separat husdyrreglement, som kan hentes på ejendomskontoret.

Alle regler omkring husdyr er udspecificeret i dette separate regelsæt og skal overholdes.

Gentagne overtrædelser vil medføre, at tilladelsen bliver inddraget med fjernelse af husdyret som konsekvens.

- Du skal ansøge og have separat tilladelse hver gang du ønsker at anskaffe dig et nyt husdyr.
- Følgende hunderacer eller blandinger af disse er forbudt i Olufsgård II A (Se liste i ansøgningsformularen i husdyrreglement eller ved udlevering på ejendomskontoret).
- Pasning af andre hunde eller katte er ikke tilladt, undtagen efter skriftlig tilladelse fra afdelingsbestyrelsen.
- Dit husdyr må, uanset art, ikke være til støj- eller lugtgener for andre beboere.
- Det er ikke tilladt at medbringe nogle former for husdyr i vaskekældrene.
- 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.

§ 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, kan dette kun ske skriftligt via en blanket, som du kan hente på ejendomskontoret eller på vores hjemmeside.

Du skal oplyse:

- Hvem du klager over.
- Hvad du klager over.
- Hvor det er sket.
- Hvornår det er sket.
- Dit navn, adresse og hvordan du kan kontaktes.
- Er i flere som klager sammen, skal alle jeres navne, adresser og hvordan i kan kontaktes fremgå.

§ 6 – Økonomi: Affald

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

- Sorter dit affald rigtigt, se hvordan i udleverede affaldsguide eller i skralderummet. Overholdes sorteringshenvisningerne i affaldsbrevet ikke, risikerer du at få en regning for oprydningsarbejdet.
- 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.

- Trappevask foretages af ejendommen. Beboerne må selv rengøre dørtrin og under måtterne.
- Kontakt ejendomskontoret, hvis f.eks. dit toilet eller vandhane begynder at løbe – alle reparationer skal bestilles på ejendomskontoret.
- 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 er selvforskyldt, vil lejeren risikere, at få en regning for udbedringsarbejdet.
- Utætte vandhaner og toiletter medfører ofte et stort og fordyrende merforbrug af vand. Defekte haner kan også være til lydæssig gene for andre beboere. Ved fejl/mangler og eventuelle forstoppelser skal dette hurtigst muligt anmeldes til ejendomskontoret.
- For at undgå frostsprængninger må radiatorerne i vinter perioden aldrig være helt lukkede, men termostaten skal indstilles på den * = stjernemarkering, der findes.
- 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 – råd findes i beboermappen.
- Hvis vandhaner eller radiatorer skulle være frosset, skal ejendomskontoret omgående have besked herom.

- Defekte vinduer, såvel i lejligheden som i ejendommen i øvrigt, skal meldes til ejendomskontoret.
- Ingen ændringer af lejligheden må finde sted uden skriftlig tilladelse, evt. med tilladelse fra bygningsmyndighederne. Der henvises i øvrigt til reglerne om råderet.
- 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 aut. gas- og vandmestre.

§ 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.

- Parkering af personbiler og motorcykler må kun finde sted på de af ejendomsselskabet etablerede parkeringspladser.
- Parkering er ikke tilladt langs boligvejenes fortove og hvor vejbanen indsnævres ved udkørslerne til Sirgræsvej og Julerosevej.
- Last- og campingvogne, trailere samt uindregistrerede køretøjer, må ikke, udover kortvarig parkering, henstilles på ejendommens område, heller ikke på parkeringspladserne.
- Parkering af gæsters/bekendtes personbiler/motorcykler er tilladt, så længe de har ærinde i afdelingen.
- Af hensyn til børnenes sikkerhed anmodes beboerne om at køre med forsigtighed på boligvejene – max. 30 km i timen.
- Bilvask er ikke tilladt.
- Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstier og fortove.
- 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.
- Knallerter må ikke henstilles i kældrene eller cykelkælderrum.
- Henstilling af cykler og knallerter i opgange, under trapper samt foran indgangspartiet er ikke tilladt.
- 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 destruktions.

§ 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.

- Hold brandveje fri.
- Alle genstande, fx sko, tøj, flasker, børnecykler, barnevogne m.m. er ikke tilladt at opbevare i trappeopgangen – det er tilladt have en måtte i opgangen.
- Hold branddøre og vinduer lukket.
- Grill kun på de særligt indrettede pladser.
- Brug af kulgrill er ikke tilladt på altanerne. El-grill og gasgrill er tilladt.

- Barnevogne og legeredskaber mv. må ikke henstilles i opgange og indgangspartier samt under trapper, men skal henstilles på de anviste pladser.
- Reparationer og opbevaring af knallerter i kældre er af hensyn til brandfaren strengt forbudt.
- Fyrværkeri må ikke afbrændes i afdelingens bygninger.
- Fyrværkeri må ikke afbrændes i afdelingens områder, med undtagelse af d. 31/12 kl 18.00 – d. 1/1 kl 02.00 og må ikke påføre andre beboer, deres ejendom eller afdelingen nogen form for skade.

§ 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.

- Boligselskabet har tegnet brandforsikring og almindelig grundejerforsikring, der kun omfatter skader på ejendommen.
- Boligselskabet har tegnet glasforsikring, vedr. glasværnet på altanerne.
- Boligselskabet har ikke tegnet nogen kummeforsikring.
- Enhver skade, der i deres lejlighed måtte opstå på ejendommen, f.eks. sprængte vandrør eller radiatorer, overløb fra vask, brandskade eller indslag af regn eller sne, skal omgående anmeldes til ejendomskontoret.
- Samtidig gøres der opmærksom 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.
- Hvis du selv eller dine børn slår en rude itu er ansvaret dit, men under normale forhold vil en sådan skade blive dækket af din familieansvarsforsikring. Opstår en sådan skade, meld den da omgående til ejendomskontoret og til dit forsikringselskab.

Olufgaard II Afd. A – Husdyrreglement

Ansøgning om tilladelse til husdyrhold.

Lejemåls nr. _____ Adresse: _____

Undertegnede ansøger herved om tilladelse til at holde nedenfor nævnte husdyr.

Hund/Kat		Alder	
Race		Køn	
Farve		Navn	
Forsikringsselskab		Police nr.	
Chip nr.			

Jeg er bekendt med, at såfremt tilladelse gives, gælder det kun for dette dyr – tilladelsen kan ikke overføres på andet husdyrhold i boligen – at der i henhold til den gældende husorden for afdelingen kun må holdes ét husdyr i boligen. Muskelhunde er ikke tilladt – se liste.

Jeg er ligeledes bekendt med, at hvis tilladelse gives, sker det på følgende betingelser, som jeg herved forpligter mig og øvrige medlemmer af min husstand til nøje at overholde:

- Hunde og katte skal altid, når de færdes i afdelingen uden for boligen føres i snor.
- Dyret må ikke være til ulempe for andre beboere eller for afdelingen som sådan, og det må ikke hindre, at personer i lovligt ærinde får adgang til boligen.
- Hund/ kat må ikke lukkes ud om natten.
- At nødtørften ikke foregår på trapper, i kældre eller børnenes legepladser/ sandkasser. (husk poser).
- Det er ikke tilladt, at medbringe husdyr i vaskekældrene.
- Hvis tilladelsen vedrører en hund, skal denne til stadighed være forsikret, således at afdelingen holdes skadesløs for eventuelle skader, som hunden direkte eller indirekte måtte forvolde.
- Hunden/ katten må ikke luftes på legepladser m. v., og Jeg er ansvarlig for, at hunden/ katten ikke forurener bebyggelsens friarealer og grønne områder.
- I tilfælde af klage over husdyret, vil tilladelsen umiddelbart blive ophævet.
Hvis tilladelsen ophæves, jf. ovenstående punkt, er jeg forpligtet til straks at sørge for, at dyret fjernes fra ejendommen.

Jeg er bekendt med, at overtrædelse af disse betingelser bevirker, at lejemålet betragtes som misligholdt, jf. Lov om leje af almene boliger § 85, stk. 1. nr. 3, eller § 90, stk. 1 nr. 7.

Som lejer

Som lejers ægtefælte

Dato

Underskrift

Dato

Underskrift

Tilladelse til husdyrhold gives herved i henhold til ovenstående på de angivne betingelser, der betragtes som et tillæg til den indgående lejeaftale.

Kastrup, den
Olufgaard II Afd. A

Uddrag af

- Lov om leje af almene boliger.
- Udlejerens ret til at opsige lejeaftalen § 85: Stk. 1, nr. 3. Når lejerens har tilsidesat god skik og orden, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- Lov om leje af almene boliger.
- Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen § 90: Stk. 1, nr. 7. Når lejerens har tilsidesat god skik og orden, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Forbudte hunderacer eller blandinger af disse, jf. den til enhver tid gældende dansk hundelovgivning:

Listen omfatter pr. d. 24-09-2015 følgende hunderacer:

1. Pitbull terrier
2. Tosa inu
3. Amerikansk staffordshire terrier
4. Fila brasileiro
5. Dogo Argentino
6. Amerikansk bulldog
7. Boerboel
8. Kangal
9. Centralasiatisk ovtcharka
10. Kaukasisk ovtcharka
11. Sydrussisk ovtcharka
12. Tornjak
13. Sarplaninac

Vedtaget på ordinært obligatorisk beboermøde d. 22-09-2015.

Istandsættelse ved fraflytning

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

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

§ 1.

Ved fraflytning skal lejerens bekoste 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 lejerens har beboet lejligheden.

§ 3.

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

§ 4.

Tilskud opnås efter følgende retningslinjer:

Lejemålets varighed, antal måneder:	Tilskuddet udgør i % af istandsættelsesudgiften:
1 måned:	1 %
2 måneder:	2 %
3 måneder:	3 %
m.v.	m.v.
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, således at 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 normal istandsættelse.

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

- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge.
- Tapetsering af vægge med nyt tapet til standardpris, eller maling af vægge på eksisterende holdbar bund. Der gives tilskud, uanset hvor mange gange det er nødvendigt at male, for at få dækning.
- Afrensning af gammelt tapet, uanset hvor mange lag det måtte dreje sig om.
- Maling af alt træværk, uanset hvor mange gange det er nødvendigt at stryge malingen til dækning. Det gælder også maling af rør, radiatorer m.m.
- Afslibning og lakering af gulve. Der gives tilskud uanset arbejdets omfang.
- Rengøring af boligen efter arbejderne udføres.

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 fuldt 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 foretaget 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 bytningen, 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, lejerer 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, at 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, hvilke 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 unødige forsinkelser.

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 endvidere fremgå, hvilke istandsættelsesarbejder der udføres som følge af misligholdelse og hvilke andre istandsættelsesarbejder, der er udført.

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

§11.

Opdeling af arbejder, hvortil der ydes tilskud, og arbejder som lejerer selv skal betale fuldt ud.

I synsrapporten skal anføres, hvilke arbejder der hører til den almindelige istandsættelse, og hvortil ydes tilskud, og hvilke arbejder der fuldt ud skal betales 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.

Lejeren kan således ikke selv anvise håndværkere, og kan ej heller selv udføre arbejdet.

Istandsættelse ved bytning

§ 13.

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

Vedligeholdelse i boperioden

§ 14.

Under lejemålets beståen, skal lejer selv sørge for og betale for lejlighedens vedligeholdelse, således at lejemålet stedse fremtræden i vel vedligeholdt stand, j fr. lejekontraktens bestemmelser.

Lejer 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 vedligeholdelsespligt.

Tilflytters overtagelse af boligen

§ 15.

Boligen er således overtaget normalt vedligeholdt med ny istandsatte 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 det slid, der efter afholdelse af normal vedligeholdelse må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

§ 17.

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

§ 18.

Såfremt manglen af boligselskabet skønnes væsentlig og til gene for lejeren, vil manglen blive afhjulpet. Såfremt manglen skønnes mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen beskrives i et notat der vedlægges lejekontrakten. Kopi af notatet gives lejeren, og lejeren vil ikke senere blive gjort ansvarlig for manglen.

§ 19.

At en mangel ikke udbedres, berettiger ikke lejeren til at undlade fremtidig normal vedligeholdelse.

§ 20.

Afhjælpning af mangler, kan kun foretages af boligselskabet, hvorfor lejeren ikke kan få udgifter til sådan afhjælpning refunderet, såfremt han selv udfører den uden boligselskabets accept.

§ 21.

Nærværende reglement er vedtaget af Den selvejende Institution Olufsgård II" `s bestyrelse med tilslutning af afdelingsbestyrelserne.

Således vedtaget den 12. okt. 1987

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

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