

Lejerbo Afd. 88-0

Kongelundsgården

Kongelundsvej 48A – 52C
2300 København S



H U S O R D E N

Kort beskrivelse af bebyggelsen.

Bebyggelsen, der er tæt/lavt byggeri, består af 72 lejemål; 18 stk. 4 værelses lejligheder, 18 stk. 2½ værelses lejligheder, 18 stk. 2 værelses lejligheder samt 18 stk. ungdomsboliger.

I afdelingen forefindes selskabslokale samt fælles vaskeri.

Beskrivelse af lejlighederne.

- Toilet** Foruden toilet og håndvask, der er hvide, er toiletrummen udstyret med toiletpapirholder, spejl og hylde.
Der er bruseplads med mulighed for forhæng.
Gulvene er beklædt med klinker og væggene er delvis beklædt med fliser og malede.
- Køkken** Køkkenbordene er beklædt med en rengøringsvenlig laminat. Væggene over køkkenbordet er malede og de øvrige vægge er tapetserede.
Køkkenerne er udstyret med EL komfur med ovn. Endvidere er der Køle-/fryseskab. Såvel komfur som køleskab er i hvid udførelse.
- I øvrigt** Bortset fra vadeværelsesgul er samtlige gulve parketgulve. Vægge i opholdsrum er tapetserede og lofter er malede.

Husorden for Lejerbo's afdeling 88-0 "Kongelundsgården"

En boligforening med mange beboere er et miniatyresamfund, hvor man bliver fælles om mange ting. Derfor er det naturligt at opstille visse regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i bebyggelsen

Nedenstående regler er fastsat for at beskytte både Dem og bebyggelsen, og det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden.

Reglerne skulle altså samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe ro og orden for beboere, holde bebyggelsen og eventuelle friarealer i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesudgifterne på et lavest muligt plan. I den forbindelse vil det være af stor betydning, at forældre husker at vejlede deres børn og at foregå dem med et godt eksempel.

Det er beboerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen – også at det der ødelægges. Derfor påhviler det den enkelte lejer i fælles interesse at overholde de bestemmelser, som boligselskabet og afdelingsbestyrelsen træffer. Herunder nedenstående regler:

1. Affald og skrald

Af hygiejniske- og sikkerhedsmæssige grunde **SKAL** alt affald være forsvarligt indpakket, således at skakten ikke tilstoppes eller forurenes. Benyt de udleverede skraldeposer, som omdeles af varmemesteren. HUSK at lukke skakten efter brug! Skakten må ikke benyttes mellem kl. 22,00 og kl. 06,00. Større affald og flasker kan anbringes i containeren på Toskiftevej mod Kongelundsvej.

2. Maskiner

Elektriske maskiner, støvsugere og andre støjende maskiner, der kan være til gene for andre beboere, må benyttes mellem kl. 09,00 og kl. 20,00 alle ugens dage. Men på en sådan måde at de ikke er til gene for de øvrige beboere. Det er tilladt at benytte slagbore maskiner eller banke i vægge på følgende tidspunkter:

Hverdage mellem kl. 09.00 - 20.00

Lørdag mellem kl. 10,00 - 17,00

Søndag mellem kl. 12,00 - 16,00

De fastsatte tider **SKAL** overholdes.

Private vaskemaskiner og tørretumblere må benyttes mellem kl 09,00 og kl. 22,00 alle ugens dage, dog således, at sidste vask eller tørring ikke overskrider denne tidsfrist.

3. Husdyr

Det er tilladt at holde hund eller kat i afdelingen efter de gældende regler – dvs. der skal indhentes tilladelse fra Lejerbo. Der skal underskrives en hunde-/katte tilladelse hos varmemesteren, hvor man også kan få udleveret en liste over de hunderacer som ikke er tilladt i afdelingen "Kongelundsgården". Der skal forevises gyldig forsikring på husdyret. Dyrene skal føres i snor på ejendommens område. Se i øvrigt husdyrstilladelsen som er vedlagt denne husorden.

4. Vaskeri.

I afdelingen forefindes et fælles vaskeri, som alle lejere har adgang til efter gældende regler. Se ordensreglementer for benyttelse af vaskeriet.

5. Selskabslokale.

Selskabslokalet er placeret ved siden af vaskeriet i kælderen. Lokalerne har alt udstyr til 30 personer. I henholdt til brandtilsynet kun godkendt til 30 personer.

Leje af selskabslokalet skal ske gennem bestyrelse, hvor priser og regler vil blive oplyst. **Se ordensreglementet vedrørende leje af selskabslokalet.** Det er dog en forudsætning af lejeren bor i afdelingen.

6. Musik.

Musik af enhver art og udøvelse af dette samt anden støjende underholdning o.l. må ikke forgå for åbne vinduer, i opgange eller kælder jf. politiets ordensbekendtgørelse.

Musik / støjende adfærd må ikke finde sted efter kl. 23.00, medmindre i særlige tilfælde, hvor de øvrige beboere er underrettet og indforstået.

7. Leg m.m.

Al støjende leg på ejendommens grund efter mørkets frembrud er forbudt dog undtaget boldspil so skal ophøre kl. 21.00.

Langplænen mod afdeling 88-1 er almindeligvis forbeholdt børnenes boldspil, plænen mod fælleden er forbeholdt soldyrkerne og alt andet græsplæner er til forskellig brug. **Græsplænen må benyttes til boldspil, når det skønnes at den ikke tager skade af det.**

Når man opholder sig på fælles områderne skal der udvise tilbørligt hensyn til de øvrige beboere.

Al leg og cykling i kældergange er forbudt.

Leg og ophold i trappegange er forbudt.

Cykling på flisearealet er tilladt for børnecykler (2 – 7 år), når det kan ske på betryggende vis for de øvrige beboere. **Cykling er IKKE tilladt på græsarealerne.**

Al leg foregår på forældrenes ansvar og evt. klager over børnenes adfærd, bør i største muligt omfang rettes til de respektive forældre.

8. Cykler, knallerter m.m.

Cykler og knallerter henvises til cykelstativerne i gården eller kælderen. Barnevogne og legevogne skal placeres i kælder eller ved cykelstativer efter mørkets frembrud. Adgang til kælder med ovenævnte skal ske gennem døren i gavlen og ikke gennem opgangen.

Disse effekter må **IKKE** henstilles således at de er til gene eller fare for de øvrige beboere.

9. Parkering og motorkørsel.

Parkering af personbiler og motorcykler må **IKKE** finde sted på boligområdet uden for den etablerende parkeringsplads, man skal parkeres i de dertil indrette parkeringspladser.

Det er muligt uden betaling af få reserveret parkeringsplads til bil. Ved bestilling på ejendomskontoret skal der fremvises registreringsattest på køretøjet samt gyldig billedlegimation

10. Erhvervsvirksomhed.

Der må ikke finde nogen form for erhvervsvirksomhed sted fra lejlighederne, medmindre der foreligger speciel tilladelse fra Lejerbo.

11. Grønne områder

Det henstilles til beboerne at udvise fornøden nænsomhed overfor områdets beplantninger. Især overfor træer, planter og græs. Det henstilles især til beboere med børn, at de ikke ødelægger anlæggene.

12. Altaner.

Af hensyn til afdelingens ydre fremtræden, bør altanen jævnligt rengøres. Tøjtørring må kun ske under skydevinduernes højde.

Det blev besluttet på et ekstraordinært afdelingsmøde den 25. juni 2015, at det er tilladt at benytte **GASGRILL** på altanen.

Der må ikke bores eller slås søm i de hvide plader på altanen, da altanen er beklædt med plader der indeholder asbest.

13. Antenner og paraboler.

I afdelingen forefindes fælles antenne samt parabol. Ønsker man selv at opsætte parabol skal det ske efter gældende regler fra Lejerbo.

De beboere der ønsker at få opsat en parabol, skal derfor ansøge forvaltningen om at få en tilladelse til opsætning af en parabol. Det fremgår også af disse informationer, at alle paraboler fremover skal placeres på de rørstativer, der er blevet opsat i gavlene.

Opsætningen af nye paraboler samt trækningen af kabler til de enkelte lejemål, skal udføres af en autoriseret håndværker, således at vi undgår fejlmontering og beskadigelse af bygningen.

Ønsker man at få opsat en parabol, så opfordrer vi beboerne til at kontakte hinanden og deles om at få opsat en parabol. Man kan få paraboler, hvor flere lejemål kan kobles på den samme parabol. Opsætning af parabol og trækning af kabler skal bestilles gennem varmemesteren.

14. trapper og opgange.

Der må ikke henstilles cykler, barnevogne, fodtøj el. andre ting op trappeopgangen iflg. Brandvæsenets bestemmelser, der må ikke i passager, kældergange og på fællesarealer hensættes eller efterlades genstande.

Ophold og leg samt henkastning af affald på trapper og i opgange er forbudt. Evt. uheld skal rengøres af den lejer, der er ansvarlig.

15. toilet, vandhaner og cisterner.

For at undgå tilstopning af afløbsrør må man være varsom med, hvad der skylles gennem vask og toilet. Bleer, vat, tamponer o.l. må aldrig kastes i wc-kummen. Utætte vandhaner, cisterner og wc-kummer medfører ofte stort og fordyrende vandspild, ligesom defekte vandhaner kan være til lydæssig gene for naboen.

Eventuelle reparationer skal foretages hurtigst muligt, hvorfor dette bør meddeles varmemesteren straks når skaden er sket.

16. Vinduer og kummer.

Hvis en rude eller en kumme går itu skal det anmeldes varmemesteren som rekvirerer håndværker. Ejendommen har glas- og kummeforsikring.

17. Kælderrum.

Der hører et kælderrum til hvert lejemål. Kælderrum må ikke indeholde ting, der er brandfarlige, lugter eller på anden måde kan være til gene. Der må ikke tages ophold i kælderrum eller kældergange. For at undgå hærværk, tyveri og ildspåsættelse, skal alle hoveddøre, fælleslokaler, kældre, cykelrum, barnevognsrum, vaskeriet holdes aflåst.

18. Øvrige bestemmelser.

Det er forbudt at tegne eller male på ejendommens mur- og træværk, såvel inden- som udendørs, eller beskadige ejendommens inventar.

Der er forbudt at laste noget id af vinduer og altaner, trappeopgange, da dette kan være til fare for de øvrige beboere.

Det er forbudt at afbrænde fyrværkeri i lejlighederne, opgange og kælder eller kaste det ud fra vinduer og altaner.

Fodring af fugle og katte på ejendommens område er strengt forbudt pga. rottefaren.

Administrationen, varmemester og gårdmand har ret til at påtale overtrædelse af husordenen, og deres anvisninger skal følges.

I øvrigt henvises til bestemmelser i lejekontrakter og Lejeloven.

Beboervejledning – Lejerbo, afd. 88-0 "Kongelundsgården"

Først vil vi ønske Dem velkommen i Deres nye bolig, som vi håber, De vil blive glad for at bo i.

Denne vejledning er tænkt som en hjælp til Dem, således at De forhåbentlig let kan løse eventuelle problemer.

El-Installationer

Elektricitet afregnes særskilt for hver lejemål, aflæsningsmåleren er placeret i kældergangen.

Hovedafbryder (med sikringer) er placeret i entreen ved badeværelset. Der skal anvendes 10 Amp. (rød prik) sikringer for lys og 16 Amp. (grå prik) sikringer for komfur og eventuelt vaske-/opvaskemaskine.

Installation af vaske-/opvaskemaskine skal udføres af en autoriseret installatør – og kun efter godkendelse i boligselskabet.

Komfur

Komfuret er tilsluttet med lang ledning, så det kan trækkes ud ved rengøring. Underne er det stilleskruer, så det kan stilles vandret. Lågerne er forsynet med børnesikringer og såfremt sikring mod kæntring af komfuret ønskes, skal der monteres et beslag. Opstår der fejl ved komfuret, skal de henvende Dem til Varmemesteren.

Køleskab

Køleskabet kan indstilles i vage ved hjælp af stilleskruer underne. Opstår der fejl ved køleskabet, skal De henvende Dem til Varmemesteren.

Vaskemaskine og opvaskemaskine

Vaske-/opvaskemaskine forefindes ikke i lejligheden. Ønskes dette installeret **SKAL** der benyttes en autoriseret elinstallatør. Tal med Varmemesteren før installation foretages.

Telefon

Der er monteret telefonstik i opholdsstuen og soveværelse. Der forefindes internetstik i stuen, hvis man ønsker flere stik, må man selv foranledige dette. I afdelingen er internetudbyder Dansk Kabel Net som også tilbyder telefoni, udbyder til tv er YouSee, hvor beboerne selv kan vælge lille- mellem – stor tv pakke ved henvendelse til YouSee.

Ventilation

Der er naturligt aftræk fra køkken og bad. Ventilene bør rengøres jævnligt. Der er udluftningsventilation i vinduerne (i den ene side). Friskluftventilerne bør normalt stå en smule åben og **KUN** lukkes helt i stærkt blæst. Det er vigtigt, at lejligheden ventileres effektivt.

I afdeling 88-0 "Kongelundsgården" gælder specielt følgende:

Lejernes vedligeholdelse:

- Køleskab:** Alt løst inventar, el-pære, hylde og bokse
- Komfur:** Bradepande, bageplader, knapper, tætningsliste på ovndør.
- Badeværelse:** Telefonbruser med slange, kæde med bundprop, toiletsæde

Afdelingens vedligeholdelse:

- Køkken:** Kogeplader, bladfingsbatteri samt rensning af afløb (dog ikke misligholdelse)
- Badeværelse:** Blandingsbatteri, reparation af cisterne samt rensning af afløb (dog ikke misligholdelse)

Det bemærkes udtrykkeligt, at hvor der forekommer misligholdelse eller bevidst tilsidesættelse af anvisninger, hæfter lejereren i alle tilfælde for reparationsudgifterne.

Ændringer eller forbedringer i det lejede

For alle ændringer eller forbedringer er det en betingelse at arbejdet udføres håndværksmæssigt forsvarligt. Ændringerne må endvidere ikke fratage lejlighedens karakter af almennyttig bolig. Følgende regler er gældende:

EMNE:	TILLADELSE KRÆVES	MATERIALER BETINGELSER ETC.
Gas-/el-komfur	JA	Fabrikat og størrelse skal oplyses. Ved indgreb i inventar kræves reetablering ved fraflytning
Opvaskemaskiner	JA	Fabrikat og størrelse skal oplyses. Ved indgreb i inventar kræves reetablering ved fraflytning
Vaskemaskiner	JA	Placering skal godkendes. Fabrikat og størrelse oplyses.
Køleskab/frysere	JA	Ved ændring af inventar kræves reetablering ved fraflytning
Tumlere/tørreskabe	JA	Fabrikat og størrelse og placering skal godkendes. Ved indgreb i inventar kræves reetablering ved fraflytning
Rustfri stålvaske, ekstra Stikkontakter, lavtskyllende cisterne, telefonbrugere	NEJ	Stikkontakter 220 V
Køkkenborde	NEJ	Vinyl og plastlaminat i neutrale farver.
Gulve	JA	Ændringer beskrives nøje
Loftsbeklædning	NEJ	I etageejendomme med mere end 2 etager skal være brandklasse 1 beklædning.
Vægbeklædning uden isolering	NEJ	
Vægbeklædning med isolering	JA	Konstruktion beskrives nøje
Egentlige bygnings-		Tegninger vedlægges, da der ofte skal

ændringer, såsom gennembrydning eller fjernelse af væg, lukning af altan mv.	JA	søges tilladelse hos bygningsmyndighederne. Reetableringspligt må påregnes.
--	----	--

Ordensreglement for fælles vaskeri

Afd. 88-0 Kongelundsgården

I boligblokken Kongelundsvej 52 forefindes fælles vaskeri. Alle beboere har adgang hertil, når reglerne overholdes.

- §1 Vaskeriet er forsynet med 3 vaskemaskiner, 2 tørretumbler og 1 strygerulle. Hver lejlighed har fået udleveret en vaskelås, som placeres på tavlen i vaskeriet på den dag, man ønsker at benytte vaskeriet. Der udleveres også et stk. vaskekort, dette benyttes som betaling når du vasker, hver måned bliver forbruget opgjort, og beløbet opkræves over din husleje.
- §2 En vasketur er 3 vaskemaskiner, 2 tørretumblere og 1 strygerulle i 2 timer. Det er ikke tilladt at benytte maskinerne i et tidsrum, der er reserveret med vaskelås. Hold venligst øje med tavlen, så der ikke vaskes "i utide".
- §3 Benyttes en vasketur ikke **SKAL LÅSEN FJERNES** fra tavlen, så andre kan komme til. Såfremt man ikke overholder en reservering af vasketid, må vasketuren benyttes at andre 15 minutter efter vasketids start.
- §4 Efter endt brug af vaskemaskiner m.m. skal disse rengøres og i øvrigt behandles med omhu. I alles interesse er det rart at vaske når der er pænt og rent.
- §5 Børns leg og ophold i vaskeriet er af sikkerhedsgrunde forbudt, da vores forsikring ikke dækker børn under 16 år. Så skulle uheldet være ude, vil det derfor være forældrene som er ansvarlig for eventuelle skader. Børn, der skal vaske for forældre, skal af samme grund være fyldt 16 år.
- §6 Al vask foregår på eget ansvar. Selskabet erstatter ikke beskadiget tøj. Ved fejl på maskinerne, hænger der skilte i vaskeriet som man kan sætte på de maskiner som ikke virker, eventuelt kan man give Varmemesteren besked.
- §7 Det henstilles til, at vasketider om aftenen og i weekender fortrinsvis kan benyttes af beboere, der på grund af arbejde ikke kan vaske i dagtimerne.

Bestyrelsen

Tilladelse til husdyrhold

Afd. 88-0. Kongelundsgården

I ovennævnte afdeling er det tilladt at holde **EN** hund/kat på nedennævnte betingelser:

- §1 Husdyret må ikke på nogen måde være til gene for ejendommens beboere.
- §2 Husdyret **SKAL** føres i snor på ejendommens områder.
- §3 Husdyret må ikke luftes på plæner, i bevoksninger eller på legepladsen, da børn og øvrige beboere færdes disse steder, det er ikke rart at træde i hund/katte ekskrementer.
- §4 Det er husdyrejernes ansvar, at der ikke sker tilgrisning med efterladenskaber fra husdyret på ejendommens område. Skulle det ske, må ejeren af husdyret straks fjerne dem.
- §5 Husdyret må ikke hindre personer med lovligt ærinde adgang til lejligheden.
- §6 Ejeren af husdyret er pligtig til – på forlangende af afdelingsbestyrelsen – at dokumentere at den lovpligtige ansvarsforsikring er i orden.
- §7 Det fremhæves, at nærværende tilladelse til husdyret **KUN** er gældende for det i øjeblikket i lejligheden værende husdyr, og at eventuel tilladelse til anskaffelse af nyt husdyr ved dette husdyrs død vil bero på den beboerrepræsentation, der vælges i ejendommen.
- §8 Beboeren er blevet gjort opmærksom på hunderacer som ikke er tilladt i afdelingen.

Lejeren forpligter sig ved sin underskrift til at overholde ovenfor nævnte reglement, og har samtidig erklæret sig indforstået med, at hvis der fremkommer berettigede klager, skal husdyret fjernes fra ejendommen, eller lejeren må flytte.

Dyreart: _____ Dyrets alder: _____

Anskaffelsesdato: _____ Policenr. _____

Adresse: _____ Underskrift: _____