

Velkommen til HR´s hus



**Katrinedsvej 14-16
2720 Vanløse**

Indholdsfortegnelse:

<i>Administration</i>	3
<i>Affaldscontainere</i>	3
<i>Batterier</i>	3
<i>Beboerbestyrelsen</i>	3
<i>Cykelkælder</i>	3
<i>Farligt affald malingrester m.m.)</i>	4
<i>Festsalen</i>	4
<i>Fraflytning</i>	4
<i>Fælles faciliteter (generelt)</i>	5
<i>Gas</i>	5
<i>Haven (havemøbler og parasoller)</i>	5
<i>Klager</i>	5
<i>Kælderrum</i>	5
<i>Kæledyr</i>	5
<i>Parkering</i>	6
<i>Rør</i>	6
<i>Storskrald</i>	6
<i>Storskrald skal sættes til højre i skraldeskuret og må kun stilles udenfor hvis genstanden er for stor</i>	6
<i>Tilflytning</i>	6
<i>Vaskebrik</i>	7
<i>Vaskekælder</i>	7
<i>Vedligeholdelse (maling og gulvlakering)</i>	7
<i>Venteliste (lejligheder)</i>	8
<i>Venteliste (parkeringsplads)</i>	8
<i>Vicevært</i>	8
<i>Husorden for H.R.s Hus Katrinedalsvej 14 – 16</i>	9

Administration

Ejendommen administreres af advokatfirmaet Domibus, Claus Clausen.
Det er ejendomsadministrationen som blandt andet udsteder lejekontrakt, opkræver husleje, fører regnskab for ejendommen mm.
Adressen er:

Advokatfirmaet
Domibus
Claus Clausen
Nørregade 7 A, 2. tv.
1165 København K
Tlf.: 33 32 83 66 (kl. 10-15)

Affaldscontainere

Der er to typer affaldscontainere til rådighed ved indgang til ejendommen. Sorter venligst papir fra øvrigt affald, og når du smider voluminøse ting ud (som f.eks. papkasser), så sørg for, at de fylder så lidt som muligt. Farligt affald, som f.eks. malingsrester, må ikke smides i affaldscontainere, (se "Farligt affald"). Større genstande (møbler, hårde hvidevarer m.m.) må kun stilles i skraldeskuret, når der er bestilt storskrald (se "Storskrald"). Elektronik, hård plast, metal, papir, glas, haveaffald, batterier og alm. husholdningsaffald skal i henhold til Københavns Kommune sorteres i korrekte affaldscontainere.

Batterier

Brugte batterier skal i den grønne stander i skraldeskuret og må ikke smides i affaldscontainere.

Beboerbestyrelsen

Beboerbestyrelsen er valgt af beboerne på det årlige beboermøde og tager sig bl.a. af vedligeholdelse af ventelisten, planlægning af vedligeholdelsesarbejder og behandling af klager.

Beboerbestyrelsen består af:

Formand Tanja Martinsen, Katrinedalsvej 16 B, 2. th.mf..
Bestyrelsesmedlem Katja Østergaard, Katrinedalsvej 16 B, 2.tv.mf.
Bestyrelsesmedlem Frans Rediin, Katrinedalsvej 14 A, 1.tv.mf..

Cykelkælder

Der er to cykelkældre til rådighed for beboerne, i kælderen 14 A og 16 A.

Farligt affald malingrester m.m.)

Farligt affald såsom malingrester, kemikalier og lign. skal stilles i en pose foran kælder døren til trappen i nr. 14 A. Viceværten er ansvarlig for opsamling og afhentning af dette affald.

Festsalen

Alle beboere må leje salen. Udefrakommende personer må kun leje salen, hvis en beboer er garant for det, prisen er kr. 500,- pr. gang + kr. 1.500,- i depositum.

For reglerne omkring benyttelse af salen henvises til regler herom, som du får udleveret, når du lejer den. Du er selv ansvarlig for at gøre rent efter benyttelse.

Husk at reservere salen i god tid!

Henvend dig hos administrator via <http://kontakt.katrinedalsvej.dk/>

Fraflytning

Når du fraflytter lejligheden, skal du aflevere denne i god stand og der er visse ting som skal være i orden inden lejligheden fraflyttes og nøglerne afleveres – i modsat fald vil udgifter forbundet med dette blive fratrukket indskuddet i forbindelse med flytteafregning.

Lejligheden skal være grundigt rengjort og klargjort til maling. Det vil sige, at der skal være støvet af og støvsuget i hele lejemålet. Gulve, vægge, køkken, køkkenskabe, vindueskarme samt alle flader skal være vasket og rengjorte. Alle skruer og søm i vægge og øvrige overflader skal være fjernet og hullerne skal være fyldt med spartel, så væggene fremstår pæne og klar til at male. Ting der ikke var i lejemålet ved indflytning skal være fjernet medmindre det er efter aftale med ny indflytter at disse overtages.

Eventuel misligholdelse af lejemålet udbedres for fraflytters regning. Ved misligholdelse menes der at det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerens eller dennes husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til boligen.

Vedligeholdelseskontoen hører til lejemålet og ikke lejerens. Det vil sige, at når lejemålet opsiges, kan der ikke længere udføres ting i lejemålet ved brug af midler fra vedligeholdelseskontoen.

Alle nøgler udleveret ved indflytning samt kopier lavet under bopærisperioden skal afleveres ved fraflytning. Nøgler til lejemål, hoveddør, kælderrum, postkasse samt eventuel vaskebrik. Hvis sådanne ikke afleveres vil der blive fratrukket kr. 350,00 pr. manglende nøgle/vaskebrik.

Kælderrummet skal være ryddet. Du skal, sammen med viceværten, udfylde udflytningsrapporten. Det er vigtigt, at du er enig med viceværten i lejlighedens evt. mangler eller misligholdelsestegn, inden du underskriver fraflytningsrapport.

Fælles faciliteter (generelt)

Beboere i HR's hus kan benytte følgende fælles områder/faciliteter:

- Have, med tilhørende havemøbler
- Cykelkældre (14 A og 16 A)
- Vaskekælder
- Tørrerum
- Festsalen

Gas

Gasmåler må ikke afmonteres uden forhåndsgodkendelse. Det er for nuværende kun tilladt at installere gaskomfur med el-ovn, ikke el-komfur. Såfremt gasmåler konstateret afmonteret, også ved fraflytning, vil re-etablering blive opkrævet lejer/fracflytter.

Haven (havemøbler og parasoller)

Haven og græsplænen bruges af mange. Alle beboere må bruge havebordene. To parasoller er til rådighed og opbevares i cykelkælderen i 16 A. Vi ønsker, at alle får gavn af haven, og alle må opholde sig, spise, lege og grille i haven, men selvfølgelig under hensyntagen til de øvrige beboere.

Klager

Er du utilfreds med nogle forhold på ejendommen, har du mulighed for at tale om det med beboerbestyrelsen, som vil prøve at finde en løsning. Deciderede klager modtager bestyrelsen kun skriftligt.

Har du problemer med din nabo, så viser det sig tit, at tingene kan løses ved at tale med ham/hende på en civiliseret måde!

Kælderrum

Til hver lejlighed hører der et kælderrum. Kælderrummet har samme nr. som boligen, f.eks. bolig 17 = kælderrum 17.

Kæledyr

Husordenen tillader lejere at der holdes max. 2 katte som kæledyr. Det præciseres dog, at hvis dyret er til gene for andre beboere, og hvis beboerbestyrelsen modtager klager, som beboerbestyrelsen vurderer som begrundede, kan det føre til opsigelse af lejemålet.

Nøgler

Ved bortkommet nøgle eller ønske om tilkøb af ekstra nøgler, skal henvendelse ske til beboerbestyrelsen. Der opkræves et gebyr for henholdsvis bortkommet nøgle samt ekstra nøgler.

Parkering

(se "Venteliste (parkeringsplads)")

Det er forbudt at parkere uden for parkeringspladserne.

Rør

Der må ikke ændres på rørføring.

Storskrald

Storskrald bliver hentet en gang hvert kvartal. Viceværtten er ansvarlig for bestilling af skraldebil, og en seddel med dato for afhentning af storskraldet bliver hængt op på opslagstavlen i hver opgang.

Bemærk, at storskrald kun må stilles ud 3 dage forinden afhentningsdatoen.

Storskrald skal sættes til højre i skraldeskuret og må kun stilles udenfor hvis genstanden er for stor.

Tilflytning

Lejemålet overtages i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand. Der afholdes indflytningssyn i.f.m. udlevering af nøgler eller efter aftale, hvor der udarbejdes indflytningsrapport, men hvis du mener, der er forhold, som ikke kan karakteriseres som god vedligeholdelsesmæssigt stand, herunder egentlige mangler, skal disse meddeles administrationen skriftligt og senest 2 uger fra overtagelsesdato.

Det er vigtigt, at du peger på eventuelle mangler, da det er denne mangelliste, som danner grundlag for vurdering af lejlighedens tilstand, når du engang flytter ud igen. Mangellisten vil blive gennemgået af administrator og vicevært og/eller bestyrelse, og det vil blive vurderet hvilke mangler, der eventuelt vil blive udbedret.

Ved tilflytning får du:

- Nøgler
- Denne vejledning
- Anvisning af kælderrum

Når du flytter ind, overtager du vedligeholdelseskonto, som kun kan bruges til maling i lyse farver, hvidtning, tapetsering og gulvlakering, dog kan en let slib af gulve også dækkes.

Hvis der er indgået en aftale mellem den tidligere lejer og administrationen om finansiering af nyt køkken, overtager du også forpligtelsen til afdrag. Beløbet opkræves sammen med huslejen. I dette tilfælde er det ikke tilladt at foretage ændringer i køkkenets indretning uden beboerbestyrelsens samtykke.

Tørrerum (se vaskekælder)

Vaskebrik

Vaskebrik kan bestilles hos administrationen via <http://kontakt.katrinedalsvej.dk/> . Der vil ved fremsendelse af vaskebrik samtidig blive udleveret en engangskode til aktivering af vaskebrikken, første gang denne benyttes.

Evt. bortkommet eller ødelagt vaskebrik skal erstattes af lejer. Dette gælder også, hvis brik ikke afleveres ved fraflytningssyn.

Vaskekælder

Vaskekælderen har åbent fra kl. 8.00 til 20.00. Bemærk, at det ikke er muligt at bruge tørretumbler efter kl. 19.30 (pga. støjgener).

I vaskekælderen kan beboere bestille vasketid; det gøres enten via Nortecs hjemmeside eller ved at benytte vaskebrikken på den elektroniske tavle i vaskeriet. En vasketid varer 2 timer og giver dermed tid til 2 x 2 maskiner. Du skal bruge din vaskebrik for at kunne bruge maskinerne og tørretumbler. Der kan max bookes 4 tider pr. dag, da det kan være svært at vaske 4 maskiner på 2 tider pga. længden af de enkelte programmer. Vinduerne i vaskeriet må gerne åbnes, men skal lukkes gien når ens vasketider er færdige. Vaskeriet er ikke til oplagring, evt. efterladte genstande vil blive fjernet.

Tørrestativerne i kælderen er til fri afbenyttelse og tørresnorene udenfor.

Vedligeholdelse (maling og gulvlakering)

Den indvendige vedligeholdelse af lejligheden er lejerens ansvar, hvilket betyder at lejer er ansvarlig for sikre løbende almindelig vedligeholdelse af lejlighedens vægge, træværk, gulve m.m.. Hvis der er penge på vedligeholdelseskontoen, kan de bruges til dette formål. Vedligeholdelseskontoen må som hovedregel kun anvendes til: maling, tapetsering, hvidtning samt lakering af gulve. Viceværten skal godkende arbejdet, og attestere alle fakturaer og regninger før beløbet kan refunderes af administrationen. Der må kun bruges lyse farver til lofter, vægge og træværk.

Eventuel misligholdelse af lejemålet udbedres for lejers regning. Ved misligholdelse menes der forringelser eller skader, der er opstået som følge af forkert brug,

misligholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejer eller dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Venteliste (lejligheder)

Administrator fører en venteliste, hvor alle, som ønsker en lejlighed i ejendommen, kan skrives op. Der opkræves et gebyr for opnotering, p.t. kr. 250,00. Årligt ajourføringsgebyr udgør ligeledes kr. 250,00. Formålet med gebyret er at sikre, at listen er ajourført, og at de personer, som står på listen, reelt er interesserede.

De, som allerede bor i ejendommen, og ønsker en større lejlighed her, kan også blive skrevet op og får første prioritet i forhold til udefrakommende, når en af de større lejligheder bliver ledig.

Alle henvendelser vedrørende ventelisten rettes til administrator
<http://kontakt.katrinedalsvej.dk/>.

Venteliste (parkeringsplads)

Ved indgangen til ejendommen (over for nr. 14) findes der 11 parkeringspladser, hvoraf to er reserveret til ejendommens håndværkere m.m.. Parkeringspladser kan lejes for p.t. kr. 75,- pr. måned, som opkræves sammen med huslejen.

Ønsker du en parkeringsplads, skal du henvende dig til administrator for at blive skrevet op på ventelisten.

Vicevært

KBH Ejendomsservice A/S

- Viceværten må kun kontaktes direkte af lejer hvis der er opstået en akut skade, såsom en vandskade, eller hvis der er problemer med vandforsyningen i lejligheden.

Viceværten kan kontaktes på tlf. 27792401/27792402, hverdage mellem 7-15

- Hvis der er tale om mindre reparationer, skader eller manglende varme i lejligheden, skal der laves en rekvisition via <http://kontakt.katrinedalsvej.dk/> .
- Ved manglende strøm: Undersøg venligst nedenstående inden du kontakter vicevært eller administrator:
 - 1) Check dine sikringer og HIFI relæet er slået fra.
 - 2) Check om dine naboer også mangler strøm.
 - 3) Sikre dig at du har betalt regningen eller at DONG ikke har slukket strømmen ved en fejl
- Vicevært varetager attestering af regninger vedr. indvendig vedligeholdelse

Husorden for H.R.s Hus Katrinedalsvej 14 – 16

1. Affald

Intet affald må henkastes på trappe og fællesarealer. Affald der nedkastes i nedfaldsskakten *skal være omhyggeligt indpakket* og skaktlugerne skal holdes aflåst. Aviser må ikke smides i skakten. De skal lægges i den dertil indrettede container i skraldeskuret. Løse affaldsgenstande skal ligeledes i affaldscontaineren i skraldeskuret. Nedfaldsskakten bør ikke benyttes mellem kl. 22 og 06 af hensyn til støj.

2. Cykler, barnevogne m.m.

Henstillen og transport af cykler på trappe må ikke finde sted. Cykler bør henstilles i cykelstativer eller i det dertil indrettede kælderrum og ikke på kældergangene. Cykler, barne- og legevogne eller lignende må ikke henstilles på ejendommens trapper og må ikke henstilles til gene for beboerne og udlejeren kan uden ansvar lade sådanne genstande fjerne uden varsel.

3. Kæledyr

Husordenen tillader lejere at der holdes max. 2 katte som kæledyr. Det præciseres dog, at hvis dyret er til gene for andre beboere, og hvis beboerbestyrelsen modtager klager, som beboerbestyrelsen vurderer som begrundede, kan det føre til opsigelse af lejemålet.

4. Kælder og kælderrum

Indgangsdørene til kælderen skal altid holdes aflåst. Opløsningsmidler, olieprodukter og letantændelige ting må ikke opbevares i kælderrummene på en sådan måde, at de frembyder brandfare.

5. Renholdelse

Finder forurening af trapper og gange sted, må den nødvendige rengøring foretages uopholdeligt af den, der har ansvaret for forureningen. Det er forbudt at tegne og male på ejendommens træ- og murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens inventar.

6. Vandforbrug m.m.

Unødigt forbrug af vand må ikke finde sted. Lejeren skal hurtigst muligt drage omsorg for, at enhver fejl og uorden ved de i lejligheden værende indretninger til afløb og til forsyning med elektricitet, vand og varme, anmeldes til viceværten. Lejeren er pligtig til at refundere udlejeren udgifter ved vandspild fra utætte cisterner, haner m.v. , som ikke uopholdeligt er anmeldt til viceværten.

7. Støjgener

Støj eller leg på trappe må ikke finde sted. Børns leg eller ophold på fællesarealer må ophøre ved mørkets frembrud, dog senest kl. 21. Støvsugere, vaske-, opvaske-, Sy-, og boremaskiner, der laver støj, må ikke benyttes i lejlighederne før kl. 9 og efter kl. 20. Søn- og helligdage dog først efter kl. 10.

Høj musik og lyd fra TV må ikke benyttes og anden støjende adfærd ikke finde sted for åbne vinduer, for så vidt det kan virke generende for de øvrige beboere og disse ikke har samtykket heri. Støjende adfærd i lejlighederne må i øvrigt ikke finde sted til gene for de øvrige beboere og aldrig efter kl. 24. Fyrværkeri må ikke affyres i lejlighederne eller på ejendommens trapper eller udkastes fra vinduer og altaner.

8. Røg og/eller ilde lugt

Aktiviteter, der ved røg og/eller ilde lugt kan genere de øvrige beboere må ikke finde sted. Optænding og brug af grill på ejendommens altaner må ikke finde sted.

9. Parkeringspladser

Der må ikke parkeres udenfor de markerede p-pladser. P-pladserne må kun benyttes af disse som har lejet disse.

10. Vaskerum og tøjtørring

Vaskerummet må kun benyttes af den lejer som har reserveret vasketid og kun indenfor vasketiderne. Vaskerummet skal efter endt afbenyttelse gøres rent og ryddeligt og reserverede vasketider skal annulleres hvis man er færdig før tid eller ikke skal bruge sine reserverede vasketider. Tøj må kun tørres på de anviste pladser og rum. Lågerne på vaskemaskinerne skal efterlades åbne for at undgå lugtgener. Der må ikke opbevares eller efterlades private genstande i vaskerummet. Det er ikke et oplagingsrum for vasketøj henover flere dage. Evt. efterladenskaber vil blive fjernet af vicevært eller bestyrelse.

11. Tilstoppede afløb/rør i køkkenvask/badeværelsesvask og øvrige rørinstallationer

Der må ikke benyttes afløbsrens, da dette kan beskadige rørene, brug i stedet kogende vand.

Hvis noget er i stykker eller ikke virker, så lav en rekvisition via <http://kontakt.katrinedalsvej.dk/>.