

# HUSORDEN

## GENERELT

1. Denne HUSORDEN er gældende som vilkår til den indgåede lejekontrakt, og lejereren er forpligtet til at overholde de heri fastsatte bestemmelser jfr. Lejelovens § 27 stk. 2. Lejereren er endvidere forpligtet til at sørge for, at husordensreglerne også overholdes af medlemmer af lejerens husstand, samt de personer og gæster, som besøger lejereren eller opholder sig i dennes lejlighed.

Overtrædelse af husordensregler kan medføre opsigelse efter Lejelovens § 83, eller ophævelse af lejemålet efter Lejelovens § 93.

## 2. PÅBUD, ANSVAR FOR GÆSTER M.V.

Lejereren er ud over de skrevne regler i HUSORDENEN endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejereren eller dennes stedfortræder, herunder vicevært, hvilket også gælder de personer, som lejereren er ansvarlig for jfr. pkt. 1.

## 3. ÆNDRING AF HUSORDEN

Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejereren, såfremt der findes behov herfor, og en eventuel efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten jfr. Lejelovens § 27 stk. 2.

Findes der i ejendommen lovlig etableret beboerrepræsentation jfr. Lejelovens kap. 11 kan beboerrepræsentationen også vedtage ændringer til husordenen efter Lejelovens § 67, dog ikke for så vidt angår punkterne 8-14, der alene kan ændres med udlejerens godkendelse.

## 4. VASKERUM m.v.

De i fællesvaskeriet opsatte regler for brug og renholdelse udgør også en del af de gældende husordensregler. Tøjtørring og lignende må kun ske i tørrerummet eller udendørs og kun på de af udlejereren/viceværten anviste steder. Det er forbudt at tørre tøj i lejligheden, da fugten herfra kan forringe eller ødelægge tapet og træværk og ejendommens konstruktion i øvrigt. Det er forbudt at overlade brugen af fællesvaskeriet til andre personer end ejendommens lejere/brugere.

## 5. FÆLLESAREALER, PULTERRUM m.v.

Lejereren har kun ret til at disponere over fællesrum og fællesarealer, såvel indendørs som udendørs i henhold til kontraktens bestemmelser, efter anvisning fra udlejereren og med respekt af de øvrige lejes tilsvarende brugsret. Det er ikke tilladt at henstille indbo, andre effekter, affald eller lignende på trapper eller øvrige fællesarealer. Lejereren har kun ret til at disponere over 1 pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejereren. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejerens navn eller lejlighed.

Det er ikke tilladt at henstille knallerter eller andre motordrevne køretøjer i ejendommens kælder eller opbevare brandfarlige væsker og lignende.

Barnevogne, legeredskaber, cykler og lignende må ikke henstilles i opgangen.

Eventuelle beskadigelser af fællesarealer, henstilling af affald og lignende samt graffiti vil blive repareret/fjernet for den pågældende lejes regning.

## 6. AFFALD

Lejerens affald må kun henkastes i de hertil anviste beholdere, og dette skal ske i lukkede plastposer. Det er forbudt at henstille affald ved siden af beholderen, og er der ikke plads heri, må lejereren selv sørge for fjernelse af yderligere affald. Dette gælder også pap/trækasser og lignende storskrald. Vi gør opmærksom på, at de opstillede containere kun er til husholdningsaffald. Øvrigt affald såsom aviser, reklamer, flasker, tøj, emballage mv. må ikke smides i affaldscontainerne. Der henvises i stedet til den lokale genbrugsstation.

Overtrædelse heraf medfører fjernelse for lejerens regning, og udgiften hertil er pligtig pengeydelse i lejemålet jfr. Lejelovens § 93 litra a.

## 7. STØJ, FESTER m.v.

Der er mere lydt i en beboelsesejendom, end de fleste er klar over!

Derfor skal der generelt udvises hensyn over for andre lejere, og enhver form for brug af støjende elektriske maskiner m.v. skal ske inden kl. 20.

Enhver form for benyttelse af radio, TV, EDB-anlæg og lignende, båndoptager, Cd-afspiller og egen musikudøvelse skal særligt efter kl. 20 ske i så afdæmpet form, at dette ikke er til gene for andre lejere.

Efter kl. 23 skal der være ro, hvilket også omfatter badning og lignende, der medfører støj i vandrør samt brug af støjende fodtøj m.v.

Hvis der holdes fest i lejligheden, skal alle omkringboende lejere orienteres 1 uge i forvejen, og efter kl. 23 skal musikstøj dæmpes til et absolut minimum. Ved udluftning under en fest skal musikken stoppes mens vinduerne er åbne.

## 8. AFLÅSNING

Kælderdøre skal af hensyn til uvedkommende altid være aflåste, også i dagtimerne.

Hoveddøren skal være aflåst i tidsrummet kl. 18 – 07, og lejere, der finder døren ulåst i dette tidsrum, har pligt til at låse døren.

## 9. VANDSENGE/AKVARIER

Vandsenge samt akvarier der rummer et vandindhold over 10 liter, må ikke opstilles i lejligheden, medmindre der hos udlejer opnås skriftlig tilladelse hertil. I så fald kan der som vilkår for tilladelsen stilles krav om dokumentation for, at lejers forsikring dækker eventuelle skade fra udsivende vand.

## 10. HUSDYR

Det er ikke tilladt at holde husdyr i lejligheden, hvilket forbud gælder ikke alene for hunde og katte, men også alle former for krybdyr, kæledyr, herunder slanger, mus, rotter, marsvin og lign. Den eneste undtagelse herfra er enkelte stuefugle i almindelige små fuglebure (ikke større fuglevolierer) og akvariefisk i akvarier på ikke over 100 liter.

## 11. TRAPPEVASK

A.1. Lejeren er forpligtet til som et vilkår i lejekontrakten, jfr. Lejelovens § 93, stk. 1, litra g og h, i nedenfor anførte turnus-ordning sammen med de øvrige lejere, at udføre trappevask af ejendommens fortrappe (og bagtrappe). Forpligtelsen omfatter fejning med efterfølgende vask af den repos, hvor lejligheden er beliggende og trapperne ned til etagen nedenunder, samt rengøring af vindueskarm og indvendig pudning af vinduet på den omtalte repos. For stuelejlighederne omfatter rengøringsforpligtelsen fra repos og ned til og med arealet ved hoveddøren.

A.2. Turnusordning mellem lejerne bliver som følger, idet denne efterfølgende kan ændres enten ved beslutning i beboerrepræsentationen eller af udlejeren efter Lejelovens § 27, stk. 2:

- a) Lige måneder: Lejligheder til venstre,
- b) Ulige måneder: Lejlighederne til højre,
- c) Trappevasken skal udføres mindst 1 gang ugentlig, men oftere såfremt forholdene kræver dette, f.eks. efter snesjap i vintermånederne og lignende.

## 12. RENGØRING

### 12.1. Renholdelse i lejeperioden:

Lejeren er forpligtet til at renholde lejemålet løbende, herunder afkalkning af blandingsbatterier, vandhaner, fliser og andet, der ved brug udsættes for vandstænk, der afsætter kalk. Endvidere omfatter renholdelsesforpligtelsen løbende renholdelse af afløb, riste m.v. og herunder løbende renholdelse af afløb fra håndvaske, køkkenvaske og andre aftapningssteder frem til faldstammen for at modvirke forstoppelse. Lejerens renholdelsesforpligtelse omfatter også renholdelse af pulterum samt rengøring efter brug af vaske- og tørrerum, sammen med de øvrige brugere.

### 12.2. Rengøring ved lejemålets ophør:

Rengøringen omfatter særligt følgende:

- a) Køkkenbordsplader og andre overflader af træ eller kunstprodukter, herunder vinylgulve m.v., afleveres i hel og rengjort stand.
- b) Alle hårde hvidevarer rengøres grundigt ind- og udvendigt og afleveres i hel stand, således også riste, bageplader og lignende, og hvis dette ikke er muligt, foretages der reparation eller udskiftning.
- c) Afløb og riste renses og rengøres grundigt. Eventuel rust fjernes, og hvis dette ikke er muligt, skal rustangrebne riste og lignende udskiftes.
- d) Afkalkning af vandhaner, blandingsbatterier, fliser og brusekabiner og andre flader, udsat for vandstænk og afkalkning af opvaskemaskiner og vaskemaskiner.
- e) Eventuelle tæpper afleveres i nyrenset stand. Såfremt der konstateres huller, skjolder, pletter, lugt og lignende kan disse kræves udskiftet.

- f) Trægulve afleveres nyvaskede. Ved misligholdelse, dvs. skjolder efter urtepotter, ridser/flænger efter møbler eller andet skal gulvet høvles eller udskiftes.
- g) Lejlighedens vinduer pudses ind- og udvendigt.
- h) Vaskekummer, køkkenvaske, wc-kummer og eventuelle badekar skal rengøres jævnligt, herunder afrenses for kalk og rust.

### 12.3. Skader

Det præciseres, at der ikke må bores huller i fliser eller vinyl på gulve eller fliser eller vinyl, der er opsat på væggene i lejlighedens køkken og badeværelse. Sker dette skal lejer ved fraflytning erstatte de beskadigede fliser med udskiftning af nye.

Tilsvarende gælder hvis der er boret huller i vægge beklædt med glasvæv eller tapet, trægulve samt gulve og vægge beklædt med kunststof, herunder vinyl, hvor huller og andre mærker skal repareres, så der ikke efterlades synlige spor, og reparation af vægge med glasvæv eller tapet må forventes tillige at omfatte maling af den pågældende væg, og såfremt dette medfører farveforskel i det pågældende rum omfatter erstatningen for reparation tillige maling af alle væggene.

Hvis lejemålet er overtaget med ensartet lys farve i alle rum, skal lejligheden ved fraflytning også afleveres med tilsvarende ensartet lys maling i alle rum i en malingskvalitet, der svarer til den der var anvendt ved indflytningen. Der anvendes lys råhvid glans 5 på vægge og lofter, lys råhvid glans 25 i vådrum samt køkken samt kalk hvid panelmaling glans 40 på træværk.

### 13. RYGNING

Tobaksrygning og enhver anden form for rygning er ikke tilladt på ejendommens indvendige fællesarealer, herunder på trapper, i kældre og på lofter af hensyn til andre lejere, der ikke tåler tobaksrøg.

Det præciseres samtidig, at tobaksrygning i lejlighederne kan medføre, at udgifterne til maleristandsættelse af lejligheden ved fraflytning bliver dyrere, idet der udover almindelige udgifter til maleristandsættelse må påregnes en ekstraudgift til afrensning, maling med isospær og andre foranstaltninger efter tobaksrygning.

### 13. SKIMMELSVAMP

Opmærksomheden henledes på at effektiv udluftning med gennemtræk minimum 2 gange dagligt á 10 minutters varighed er påkrævet for at sikre en tilstrækkelig lav luftfugtighed til, at der ikke opstår skimmelsvamp og lignende, ligesom sædvanlig opvarmning af alle lejlighedernes rum er nødvendige. Det er ikke tilladt at tørre tøj inde i lejlighederne, og det præciseres, at luftfugtigheden skal holdes nede efter badning og madlavning ved at lade ventilatoren/emhætten køre i 10 – 15 minutter.

Indvendig dug på vinduerne er et typisk tegn på utilstrækkelig udluftning, og det præciseres at placering af større møbler, så som garderober, kommoder, senge og lignende ikke bør ske tæt op af eventuelt uisolerede ydervægge, idet der skal være en afstand på minimum 5 – 10 cm til ydervægge, for at luftcirkulationen bag møbler og indbo er mulig.

Eventuelle friskluftventiler skal holdes rene og må ikke tilstoppes.