

# HUSORDEN – Hiort Lorenzens Vej 4-12

## 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 husordens- reglerne 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.

- a) Det påhviler udlejereren efter bedste evne at sørge for, at der i det hele hersker god orden i ejendommen. (§27 stk. 1)
- b) Lejereren er pligtig til at sørge for, at hvad der således påhviler lejereren også iagttages af de personer, som af lejereren har fået adgang til det lejede. (§ 27 stk. 3)
- c) Udlejereren eller dennes stedfortræder har ret til, når forholdene kræver det, at få eller skaffe sig adgang til det lejede ( §50). Under henvisning til disse bestemmelser fastsættes som gældende for samtlige beboere i ejendommens følgende:
  - 1) Lejlighedens gulve må af lejereren holdes lakeret med vandopløseligt lak.
  - 2) Lejereren skal hurtigst mulig til udlejereren anmelde enhver fejl og uorden ved de i lejligheden værende indretninger til afløb og til forsyning med lys, vand, varme og kulde.
  - 3) Det er forbudt at tegne og male på ejendommens træ og murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens inventar
  - 4) Lejereren må ikke vaske for andre end sig selv og må ej heller lade uvedkommende benytte vaskerummet.
  - 5) Lejereren må ikke tilslutte lamper eller vaskemaskiner eller i det hele taget nogen art af maskiner eller lignede til kælder- eller trappelys eller overhovedet nogen måler, der går på ejers regning.
  - 6) Børn under 12 år må kun benytte elevatoren ifølge med voksne.
  - 7) Vilde dyr, fugle og katte må ikke fodres fra ejendommen eller denne tilliggende.
  - 8) Opgang og indgangspartier er flugtruter og skal til enhver tid holdes ryddelige. Der må ikke opbevares genstande på trapeafsatserne.
  - 9) Der må ikke opsættes paraboler på ejendommen eller ejendommens arealer.
  - 10) Taghaven skal altid holdes rydelig. Der må ikke henstilles cykler eller lignende. Legetøj mv. skal placeres i lege området.

## 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 evt. 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.

## 4. VASKERUM m.v.

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

## 5. FÆLLESAREALER, PULTERRUM m.v.

Lejereren har kun ret til at disponere over fællesrum og fællesarealer, såvel indendørs som udendørs, efter anvisning og med respekt af de øvrige lejerers tilsvarende brugsret. Det er ikke tilladt at henstille indbo, andre effekter, affald el.lign. på trapper eller øvrige fællesarealer. Lejereren har kun ret til at disponere over 1 pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejers navn eller lejlighed. Det er ikke tilladt at henstille knallerter i ejendommens kælder eller opbevare brandfarlige væsker o.lign. Barnevogne, legevogne, cykler og lignende må ikke henstilles i opgangen. Evt. beskadigelser af fællesarealer, henstilling af affald o.lign. samt graffiti vil blive repareret/fjernet for den pågældende lejers regning.

## 6. AFFALD

Lejers 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 lejer selv sørge for fjernelse af yderligere affald. Dette gælder også pap/trækasser og lign. storskrald. - Overtrædelse heraf medfører fjernelse for lejers 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 overfor andre lejere og enhver form for brug af støjende elektriske maskiner m.v. skal ske inden kl. 20.

Enhver form for radio, TV, 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. 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. Støj eller leg på trapperne eller gangene må ikke finde sted. Børn, der leger på taghaven skal være under opsyn af voksne. Større børn skal have nøgle.

## 8. AFLÅSNING

Kælderdøre skal af hensyn til uvedkommende altid være aflåste,- også i dagtimerne. Hoveddøren skal altid være aflåst og lejere, der finder døren ulåst, har pligt til at låse døren. Udvendige døre og elevatorer må ikke hindres smækning ved hjælp af tændstikker, sten eller lignende.

**9. VANDSENGE** 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 evt. 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

For tiden foretages trappevask af viceværten og betaling herfor er indeholdt i lejekontraktens vilkår. Ophører denne ordning gælder følgende:

- A) 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.
- B) Trappevasken skal udføres 1 gang ugentlig, men oftere såfremt forholdene kræver dette, f.eks. efter snesjap i vintermånederne o.lign.
- C) Forpligtelsen til trappevask m.v. er en arbejdsforpligtelse, der indgår i grundlaget for størrelsen af den aftalte leje. Såfremt udlejer på et senere tidspunkt finder det påkrævet eller mere hensigtsmæssigt at lade arbejdet udføre mod betaling af tredjemand (rengøringsfirma, vicevært eller lign.), kan denne (eller beboerrepræsentationen) med et varsel på 3 måneder beslutte at lade forpligtelsen bortfalde eller erstatte med en forhøjelse af lejen, svarende til udgiften for arbejdets udførelse. Såfremt arbejdsforpligtelsen kun misligholdes af en enkelt lejer, kan udlejer dog vælge i stedet at ophæve lejekontrakten efter Lejelovens § 93, stk. 1, litra g og h.

## 12. RYGNING

Der er i ejendommen ikke noget forbud mod rygning, men det er ikke tilladt af hensyn til de lejere, der ikke tåler tobaksrøg, at der ryges inde i ejendommen på fællesarealerne, herunder trapper, kælder og loft. Det præciseres samtidig, at tobaksrygning i lejlighederne kan medføre, at udgifterne til maleristandsættelse af lejlighederne ved fraflytning bliver dyrere, idet der udover almindelige udgifter til maleristandsættelse må påregnes en ekstraudgift til afrensning efter tobaksrygning. Såfremt der opstår sorte plamager, skal disse straks tørres af med Rodalon eller ligende.