

HUSORDEN - Torvet 6

1. GENERELT Denne HUSORDEN er gældende som vilkår til den indgåede lejekontrakt, og lejeren er forpligtet til at overholde de heri fastsatte bestemmelser jfr. Lejelovens § 27 stk. 2. Lejeren er endvidere forpligtet til at sørge for, at husordens- reglerne også overholdes af medlemmer af lejerens husstand, samt de personer og gæster, som besøger lejeren 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 udlejeren efter bedste evne at sørge for, at der i det hele hersker god orden i ejendommen. (§27 stk. 1)
- b) Lejeren er pligtig til at sørge for, at hvad der således påhviler lejeren også iagttages af de personer, som af lejeren har fået adgang til det lejede. (§ 27 stk. 3)
- c) Udlejeren 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 lejeren holdes lakeret med vandopløseligt lak.
- 2) Lejeren skal hurtigst mulig til udlejeren anmelde enhver fejl og uorden ved de i lejligheden værende indretninger til afløb og til forsyning med lys, vand, varme og kulde. Lejeren er pligtig til at refundere udlejeren udgiften ved vandspild fra utætte cisterner, som lejeren har undladt at give udlejeren meddelse om.
- 3) Urenlighed må ikke finde sted i vaske. Hvor installationer gør det nødvendigt, kan i frostperioder kræves, at vand ikke kastes i vasken, men udbæres efter udlejerens anvisning og udlejer er berettiget til midlertidigt at lukke vandet.
- 4) Det er forbudt at tegne og male på ejendommens træ og murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens inventar
- 5) Lejeren må ikke vaske for andre end sig selv og må ej heller lade uvedkommende benytte vaskerummet.
- 6) Lejeren må ikke tilslutte lamper eller vaskemaskiner eller i det hele taget nogen art af maskiner eller lignende til kælder- eller trappelys eller overhovedet nogen måler, der går på ejers regning.
- 7) Vilde dyr, fugle og katte må ikke fodres fra ejendommen eller denne tilliggende.
- 8) Udvendige døre må ikke hindres smækning ved hjælp af tændstikker, sten eller lignende.
- 9) Opgang og indgangspartier er flugtruter og skal til enhver tid holdes ryddelige. Der må ikke opbevares genstande på trappeafsatserne.
- 10) Der må ikke opsættes paraboler på ejendommen eller ejendommens arealer.

2. PÅBUD, ANSVAR FOR GÆSTER M.V. Lejeren 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 udlejeren eller dennes stedfortræder, herunder vicevært, hvilket også gælder de personer, som lejeren er ansvarlig for jfr. pkt. 1.

3. ÆNDRING AF HUSORDEN Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejeren, 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. Lejeren 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. Lejeren 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. storskald. - 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 lyd 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 i fællesarealerne 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.

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 Lejeren er forpligtet til som et vilkår i lejekontrakten, jfr. Lejelovens § 93, stk. 1, litra g og h, 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. Trappevasken skal udføres 1 gang ugentlig, men oftere såfremt forholdene kræver dette, f.eks. efter snesjap i vintermånederne o.lign. 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 udføres 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 malerstandsættelse af lejlighederne ved fraflytning bliver dyrere, idet der udover almindelige udgifter til malerstandsættelse må påregnes en ekstraudgift til afrensning 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 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.