

Husorden for Øgadehuset

Indflytning

Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede lejekontrakt, og lejereren er forpligtiget til at overholde de heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens § 27, stk. 2. Lejereren er endvidere forpligtiget 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 husordensreglerne kan medføre opsigelse efter Lejelovens § 83, eller ophævelse af lejemålet efter Lejelovens § 93.

Lejereren er ud over de skrevne regler i denne HUSORDEN endvidere forpligtiget 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.

Navneskilt opsættes ved indflytningen af ejendommens vicevært på opgangstavle og på den dertil beregnede plads på / ved indgangen. Såfremt der er fejl i navnet / behov for yderligere navne må der *ikke anvendes* supplerende pap- / papirskilte. Du skal kontakte viceværten om enhver ændring.

I forbindelse med indflytning skal du meddele adresseforandring på folkeregistret inden 5 dage.

Rengøring

Renholdelse i lejeperioden:

Lejereren er forpligtiget til at renholde lejemålet løbende, herunder omfattende afkalkning af blandingsbatterier, vandhaner, fliser og andet der ved brug udsættes for vandstænk, der afsætter kalk. Endvidere omfatter renholdelsesforpligtigelsen løbende renholdelse af afløb, riste m.v., herunder løbende renholdelse af afløb fra håndvaske og køkkenvaske frem til faldstamme for at modvirke tilstoppe. Lejers renholdelsesforpligtigelse omfatter også renholdelse af evt. tilhørende pulterum samt rengøring efter brug af vaske- og tørrerum.

Rengøring ved lejemålets ophør omfatter særligt følgende:

- køkkenbordsplader og andre overflader af kunstprodukter, herunder vinylgulve m.v. er hele og rengjorte.
- blandingsbatterier, sanitet, fliser og klinkegulve eller lignende er afkalkede.
- selvklæbende labels er fjernet fra hårde hvidevarer, skabe, døre m.v.
- alle hårde hvidevarer med tilhørende riste, bageplader og lignende samt filtre, er rengjorte ind- og udvendigt og i hel og funktionsdygtig stand.
- afløb, udluftningsventiler, riste og ventilatorer er rensede og rengjorte. Eventuel rust og kalk skal være forsøgt fjernet.
- Evt. tæpper afleveres i nyrenset tilstand, og såfremt der konstateres huller, skjolder, pletter o.lign., kan disse kræves udskiftet.
- skruer, søm, rawlplugs og lignende er fjernet fra vægge og lofter (lejer må IKKE foretage udspartling).
- lejemålets vinduer er pudsede ind- og udvendigt.
- lejemålet og evt. tilhørende depotrum er ryddet og rengjort.
- eventuel have tilhørende lejemålet er behørig renholdt og passet og haveredskaber afleveret.

Skader:

Det præciseres, at der ikke må bores huller i fliser, der er opsat på væggene i 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, hvor huller og andre mærker skal repareres, så de ikke efterlader synlige spor. Reparation heraf må forventes at omfatte maling af den pågældende væg, og såfremt dette medfører farveforskel i det pågældende rum omfatter erstatning for reparation, maling af alle vægge.

Hvis lejemålet er overtaget med ensfarvet lys farve i alle rum, skal lejligheden ved fraflytning også afleveres med tilsvarende ensfarvet lys maling i alle rum.

Såfremt lejemålets tilstand ved flyttesynet er således, at der kræves ekstraordinære foranstaltninger for at bringe lejemålet i stand til genudlejning, og det medfører forsinkelse af den efterfølgende lejers indflytning, er udlejer berettiget til at give denne et afslag i lejen herfor, og at modregne dette og afhjælpningsomkostningerne i den fraflyttende lejers depositum.

Lejebetaling

Rettidig betaling er senest den 1. hverdag efter forfaldsdagen, sædvanligvis den 1 i måneden / kvartalet. Denne betalingsfrist bedes venligst overholdt. Ved forsinket betaling opkræves påkravsgebyr jf. lejelovgivningen, sammen med den efterfølgende betaling.

Huslejeindbetalingskort (FI-kort) modtager du med posten ca. den 25. i måneden forud for betalingen. Dette kort kan anvendes til betaling i alle banker, sparekasser og posthuse. Altså ikke nødvendigvis der, hvor du normalt har din konto. Husk herefter at tilmelde til Betalingsservice.

Hvis ikke indbetalingskort modtages, er det lejers pligt at henvende sig til administrationen.

Vedligeholdelse af lejemålets gulve

I lejemålet kan der være gulve, som er lakeret efter en omfattende bundbehandling (afhøvling, slibning og lakering). Gulvene skal vedligeholdes af lejeren og kan - under forudsætning af rigtig vedligeholdelse - holde sig smukke i mange år.

Vask skal foretages med varmt vand (eventuelt med lidt eddike) - så varmt som muligt. I vaskevandet må kun anvendes sæbespånere. Rengøringsmidler tilsat silikone må ikke anvendes!

Vandforbruget skal være moderat og eftertørring foregå hurtigt. Hårdt smuds såsom skomærker fjernes med benzin eller mineralisk terpentin. Det frarådes at vedligeholde med voks eller polish. Såfremt der anvendes vaskemidler med f.eks. silikone, skal gulvet afslibes inden genlakering kan finde sted.

Gulve i lejemålet er lakeret med vandbaseret lak. Genlakering skal foretages af lejeren inden lakken er gennemslidt og kan da foretages uden forudgående afslibning. Mangelfuld vedligeholdelse, som konstateres ved fraflytning indebærer, at opretning af gulvenes vedligeholdelsestilstand finder sted for fraflyttende lejers regning.

Gulve der er sæbebehandlede skal vaskes med varmt vand med anvendelse af sæbespånere eller anden godkendt sæbebehandling.

Forsikringsskader

Såfremt der i forbindelse med indbrud eller vandskader sker skade på privat indbo, skal dette meldes til lejers eget forsikringsselskab.

Renovation

Lejers affald må kun henkastes i de dertil 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.

I forbindelse med kommunens krav om kildesortering af affald skal affald såsom glas-, pap- og papir-, tørt og vådt affald fordeles i de dertil indrettede containere. Endvidere skal lejeren sammenkrølle papaffald, så det fylder mindst muligt.

Storskrald afhentes efter direkte aftale mellem lejer og kommunen. Storskrald bestilles på kommunens hjemmeside.

Overtrædelse heraf vil medføre fjernelse af affald for lejers regning, og udgiften hertil er pligtig pengeydelse i lejemålet, jf. Lejelovens § 93, litra a.

Vedligeholdelse i øvrigt – generelt

Som en hjælp til selvhjælp er du forpligtiget til med det samme at gøre opmærksom på mangler, der opstår i lejeperioden, så disse kan blive afhjulpet.

Eksempelvis kan et toilet, der står og løber i en lang periode betyder et stort vandforbrug og øget omkostninger hertil.

Fejl og mangler ved lejemålet skal meddeles til administrator eller ejendommens vicevært.

Vaskeri

Såfremt der er eller bliver etableret vaskeri i ejendommen, skal nedenstående retningslinjer følges:

- Maskiner rengøres af brugeren efter hver vask. Rengøringen omfatter desuden oprydning af vasketøj og vaskepulver m.v., rengøring af vask, rensning af filtre i vaskemaskinen og tørretumbler og aftørring af vaskemaskine og tørretumbler samt rengøring af sæbeskålen i vaskemaskinen.
- Eventuelle borde aftørres og gulvet vaskes / aftørres efter behov.
- Tørres på tøjsnor, skal vinduerne være åbne og døren til tørrerum skal være lukket.
- Gulv under ophængt vasketøj aftørres, således at der ikke bliver skjolder efter eventuelt dryppende tøj. Drypning kan afhjælpes ved at centrifugere håndvasket tøj inden ophængning.
- Der må ikke tørres tøj i lejligheden, hverken i opholdsrum eller badeværelse.
- Det er forbudt at overlade brugen af fællesvaskeriet til andre personer end ejendommens lejere.

Fællesarealer, trappeopgange, depotrum, cykelkælder/cykelskur 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 lejes 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 er udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejers navn eller lejlighed.

Endvidere:

- Cykler, barnevogne og havemøbler må ikke opbevares i gange eller trapperum, men skal opbevares i cykelkælderen / cykelskuret / depotrummet.

Der må ikke opbevares byggematerialer eller brandfarlige væsker i fællesområder eller depotrum. Depot- og kælderrum skal holdes aflåst og der må ikke henstilles effekter udenfor rummene.

Evt. beskadigelser af fællesarealer, henstilling af affald o.lign. samt graffiti vil blive repareret/fjernet for den pågældende lejers regning.

Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

Parkering af biler, motorcykler og lignende må alene finde sted på de dertil indrettede parkeringsarealer.

Der må ikke opsættes markiser eller andet værn eller parabolantenner eller lignende uden udlejers forudgående skriftlige samtykke.

Altaner

Den enkelte lejer er forpligtet til at renholde den til lejligheden evt. tilhørende altan eller terrasse. Der må kun benyttes gasgrill, el-grill eller kuglegrill med lukket askebeholder og kuglegrillen skal holdes lukket under brug. Al brug af grill skal ske uden gene for de øvrige beboere, ligesom man skal forberede de nødvendige brandslukningsmæssige tiltag. Brug af grill er kun tilladt i det omfang, udlejer ikke på anden vis har givet forbud mod dette.

Husdyr og fodring af dyr

Det er ikke tilladt at holde husdyr i lejemålet, hvilket forbud gælder ikke kun for hunde og katte, men også alle former for krybdyr, kæledyr, herunder slanger, mus, rotter, marsvin og lign. Eneste undtagelse herfra er enkelte stuefugle i almindelige små fuglebure og akvariefisk i akvarier på ikke over 100 liter.

Det er ikke tilladt at fodre fugle eller andre dyr på ejendommens fællesområder.

Rygning

Tobaksrygning og enhver anden form for rygning og euforiserende stoffer er **ikke** tilladt i ejendommen.

Dette gælder også på altaner og på fællesarealer, herunder festsalen, trapper, kælder og i haven. Reglerne er for at tage hensyn til andre lejere, da det er generende, og farligt for lejere, der ikke tåler lugten og røgen.

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 efter tobaksrygning.

Det samme gør sig gældende ved os fra stearinlys.

Hensyntagen til de øvrige beboere

Der er mere lydt i en beboelsesejendom, end de fleste er klar over! Af hensyn til de øvrige beboere skal der derfor være helt ro i ejendommen i tidsrummet kl. 22.00 til kl. 07.00.

Brug af elektriske maskiner, høj musik, tv og lignende må kun afspilles for lukkede døre og vinduer, og så det ikke generer de øvrige beboere.

Brug af boremaskiner eller andet støjende værktøj skal ske med hensyn til de øvrige beboere og ikke i tidsrummet kl. 22.00 til 8.00.

Alle yderdøre såsom Hoveddøre og Kælderdøre skal af hensyn til uvedkommende altid være aflåste, - **også i dagtimerne**. Lejere, der finder døren ulåst i dette tidsrum, har pligt til at låse døren.

Ved festlige lejligheder i lejligheden skal de øvrige beboere være adviseret herom ved opslag mindst en uge i forvejen. Såfremt der udluftes for åbne vinduer under en fest skal støjniveauet dæmpes og musikken skrues ned så den ikke generer naboer såvel i ejendommen som i de omkringliggende ejendomme.

Efter kl. 23.00 skal musikstøj dæmpes til et absolut minimum. Under en fest skal alle deltagere opholde sig i lejligheden og ikke på trappeopgange, i gården eller på andre fællesarealer.

Der må **IKKE** være adgang for uvedkommende det vil sige, at port, gadedør m.v. **SKAL** være lukket og aflåst på sædvanlig vis.

Festligt ophold i gården kræver tilladelse fra ejendommens øvrige beboere. Det påhviler den lejer, der holder fest, at der er ryddet og rengjort efter festen på fællesarealer og lignende senest kl. 12.00 dagen efter festen.

Ved festlige lejligheder i husets Festsal Såfremt døren mellem festsalen og haven er åben, skal støjniveauet dæmpes og musikken skrues ned så den ikke generer naboer såvel i ejendommen som i de omkringliggende ejendomme.

Efter kl. 24.00 skal musikstøj dæmpes til et absolut minimum. Under en fest skal alle deltagere opholde sig i festsalen og ikke på trappeopgange, i gården eller på andre fællesarealer.

Der må **IKKE** være adgang for uvedkommende det vil sige, at port, gadedør m.v. **SKAL** være lukket og aflåst på sædvanlig vis.

Festligt ophold i gården kræver tilladelse fra ejendommens øvrige beboere. Det påhviler den lejer, der holder fest, at der er ryddet og rengjort i festsalen og evt. andre steder senest kl. 12.00 dagen efter festen.

I **festsalen** må der udelukkende afspilles musik via anlægget i salen.

Kondensfugt

En normal familie på 4 personer afgiver ca. 16 liter vanddamp i døgnet. Fugtig luft er vanskeligere at opvarme end tør luft, så det lille varmetab, der opstår ved udluftning af boligen, bliver hentet ind ved billigere opvarmning.

Specielt om vinteren kan kondensfugt være et problem. I de fleste tilfælde stammer fugten fra brugen af boligen, dvs. kropsfugt, damp fra madlavning og opvask, fugt fra diverse husholdningsmaskiner og fugt fra badeværelser. Denne type fugt skal bortledes af beboerne, der skal sørge for hensigtsmæssig udluftning: Minimum 10 min. ca. 3 gange dagligt. Man bør ikke 'have et vindue på klem', da temperaturen i rummet derved bliver så lav, at kondensdannelser fremmes. Kondens dannes altid på de køligste bygningsdele.

Fugt kan konstateres på ydervægge, hvor evt. møbler står tæt op ad væggen, hvor luften står stille. I tilfælde af stillestående luft, vil luftfugtigheden kondensere (pga. manglende luftcirkulation i opvarmning), og der kan i så fald yderligere dannes mug og skimmel.

I badeværelset skal vægge og gulv aftørres umiddelbart efter hvert bad. Derved forhindres unødigt fordampning samt kalkdannelser på vægge og gulv. Efter hvert bad bør der endvidere foretages en grundig udluftning af baderummet.

Indvendig dug på vinduerne er et typisk tegn på utilstrækkelig udluftning.

Der må ikke opstilles vandsenge i lejemålet, medmindre der hos udlejer opnås skriftlig tilladelse hertil.

Eventuelle friskluftsventiler skal holdes rene og må ikke tilstoppes/lukkes.

Trappevask

Trappevask udføres af udlejer:

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

Lejeren er forpligtiget til som et vilkår i lejekontrakten, jf. Lejelovens § 93, stk. 1, litra g og h, i nedenfor anførte turnusordning sammen med de øvrige lejere, at udføre trappevask af ejendommens for- og bagtrappe. Forpligtigelsen omfatter fejning med efterfølgende vask af den repos, hvor lejligheden er beliggende og trapperne ned til etagen nedenunder, samt rengøring af vindueskarm og indvendig pudsning af vinduet på den omtalte repos. For stuelejlighederne omfatter rengøringsforpligtigelsen fra repos og ned til og med arealet ved hoveddøren.

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

a) Lige uger: Lejlighederne til venstre

b) Ulige uger: Lejlighederne til højre

c) Trappevasken skal udføres 1 gang ugentligt, men oftere såfremt forholdene kræver dette. F.eks. efter snesjap i vintermånederne o.lign.

Såfremt det måtte blive nødvendigt, har udlejer ret til at tilføje/rette ovenstående husorden.

Sted: _____, den _____

Som lejer _____