

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN LINDEVANGS ALLÉ 3A.

1 HENVENDELSE TIL UDLEJER

- 1.1 Henvendelse vedr. viceværthjælp eller lignende kan ske til René Teichert, AT Projekt, på tlf.: 53534332 eller på mail: RT@atprojekt.dk.
- 1.2 Akutte skader uden for normal arbejdstid: på telefon 40843397 Det bedes respekteret, at der kun tages kontrakt uden for normal arbejdstid, såfremt udbedring/stop af skaden ikke kan afvente.
- 1.3 Henvendelse vedr. administrative spørgsmål kan ske til Administrationen (Nordstjernens Ejendomsadministration) enten pr. telefon eller pr. mail:
Telefoniske henvendelser på telefon: 7070 7009
Mandag – torsdag mellem kl. 12.00 - 16.00
Fredag mellem kl. 12.00 – 14.00
- Pr. e-mail: udlejning@nsea.dk

2 GENERELT

- 2.1 Denne HUSORDEN er gældende som vilkår til den indgåede lejekontrakt, og lejereren er forpligtet til at overholde de heri fastsatte bestemmelser jfr. Lov om leje § 152 stk. 2. Lejeren 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/ophævelse af lejemålet.

3 IND- OG UDFLYTNING

- 3.1 I forbindelse med ind- og udflytning må elevator alene benyttes, hvis dette på forhånd er aftalt med viceværten og at der er opsat beskyttelsesgardiner af viceværten i elevator.
- 3.2 Det påhviler ind- og udflyttede lejere at tage hensyn til de øvrige lejere i forbindelse med ind- og udflytning, ligesom der skal tages hensyn til ejendommens døre, vægge og lofter på fællesarealer.

- 3.3 Konstateres beskadigelser af døre, vægge og lofter på fællesarealer, som følge af ind- eller udflytning, påhviler det den pågældende lejer at afholde udbedringsudgifterne, idet udlejer forestår udbedringen.
- 3.4 Der må alene benyttes lift ved ind- og udflytning, såfremt dette kan ske uden at beskadige belægninger, beplantning m.v. Ansvaret herfor påhviler den ind- eller udflyttende lejer.

4 PÅBUD, ANSVAR FOR GÆSTER M.V.

- 4.1 Lejeren er ud over de skrevne regler i HUSORDENEN endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes repræsentant, herunder vicevært, hvilket også gælder de personer, som lejeren er ansvarlig for jfr. pkt. 2.

5 ADGANG TIL LEJLIGHEDER I FORBINDELSE MED KONTROL OG TILSYN.

- 5.1 Udlejer og dennes repræsentanter eller håndværkere/tekniker skal med minimum 8 dages skriftligt varsel have adgang til en lejlighed med henblik på:
- Inspektion af ventilationsanlæg
 - Inspektion af brand- og røgspjæld
 - Udluftning af stigstreng
 - Kontrol af solceller og røgventiller på tage.
- 5.2 I akutte tilfælde kan udlejer stille krav om at få adgang med kortere varsel.

6 ÆNDRING AF HUSORDEN

Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejer, såfremt der findes behov herfor, og en eventuel efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten jfr. Lov om leje § 152 stk. 2. Ny udgave sendes til lejerne.

7 INFO OMKRING DEPOTRUM.

- 7.1 Der må ikke opbevares følgende effekter i depotrum:
- 7.1.1 Benzin eller dieselolie.
 - 7.1.2 Brandbare væsker, eller selvantændende materiale.
 - 7.1.3 Gasflasker
 - 7.1.4 Våben.
 - 7.1.5 Fødevarer og drikkevarer (risiko for tiltrækning af rotter)
 - 7.1.6 Planter og blomster
- 7.2 Lejer bør overveje at placere effekter forhøjet i forhold til gulvet, i det tilfælde der skulle konstateres opstigende vand i forbindelse med f.eks. skybrud.
- 7.3 Depotrum skal holdes aflåste.
- 7.4 Lejers benyttelse af depotrum og opbevaring af effekter sker for lejers egen risiko.

8 FÆLLESAREALER M.V.

- 8.1 Lejeren har kun ret til at disponere over fællesrum og fællesarealer, såvel indendørs som udendørs i henhold til lejekontraktens bestemmelser, efter anvisning fra udlejeren og med respekt af de øvrige lejes tilsvarende brugsret.
- 8.2 Det er ikke tilladt at henstille indbo, andre effekter, affald eller lignende på trapper eller øvrige fællesarealer inde i eller udenfor bygningen.
- 8.3 Det er ikke tilladt at henstille sko og støvler på trappe eller fællesarealer udenfor lejligheden, eller ophænge tøj, herunder overtøj sådanne steder.
- 8.4 Barnevogne, legevogne, cykler og lignende må ikke henstilles i opgangen, herunder udenfor lejlighedens hoveddør.
- 8.5 Eventuelle beskadigelser af fællesarealer, henstilling af affald og lignende samt graffiti vil blive repareret / fjernet for den pågældende lejes regning.

9 AFFALD

- 9.1 Affaldshåndtering/sortering følger kommunens regler. Det påhviler lejer at sætte sig ind i de til enhver tid gældende regler.
- 9.2 Lejerens affald må kun henkastes i de hertil anviste beholdere, og dette skal ske i lukkede plastposer.
- 9.3 Det er ikke tilladt 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 øvrigt storskrald.
- 9.4 Overtrædelse heraf medfører fjernelse for lejerens regning, og udgiften hertil er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

10 STØJ OG STØJENDE ADFÆRD M.V.

- 10.1 Der må ikke udvises en støjende adfærd som tilsidesætter god skik og orden, og der skal udvises hensyn overfor andre lejere samt naboer m.m.
- 10.2 Brug af støjende elektriske maskiner må kun finde sted på hverdage mellem kl. 08.00 og 18.00 samt på lørdage mellem kl. 09.00 og 14.00.
- 10.3 Enhver form for benyttelse af radio, TV, Computer og lignende, båndoptager, Cd-afspiller og egen musikudøvelse skal særligt efter kl. 19 ske i så afdæmpet form, at dette ikke er til gene for andre lejere.
- 10.4 Ved brug af vaskemaskine og tørretumbler om aftenen og natten, skal det sikres at sådan brug ikke tilsidesætter hensynet til de øvrige lejere og naboer.
- 10.5 Såfremt der opstår begrundede klager fra øvrige lejere/ejendommens brugere/naboer mm er udlejer berettiget til at opsige lejemålet efter lejelovens regler.

11 AFLÅSNING OG NØGLER

- 11.1 Alle adgangsdøre til ejendommen skal af hensyn til uvedkommende altid være aflåste, også i dagtimerne.
- 11.2 Lejere der finder adgangsdøre ulåste har pligt til at låse dørene.
- 11.3 Såfremt lejers nøgler bortkommer, skal viceværten kontaktes. Udgiften til fremstilling af nye nøgler, og eventuelt omlægning af nøglesystem, påhviler lejer.

12 HUSDYR

- 12.1 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, fugle og fisk og lign.

13 RENGØRING

13.1 Renholdelse i lejeperioden:

- 13.1.1 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.
- 13.1.2 Vaskekummer, køkkenvaske, wc-kummer og bruseniche skal rengøres jævnligt, herunder afrenses for kalk og rust.
- 13.1.3 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.

13.2 Rengøring ved lejemålets ophør:

- 13.2.1 Rengøringen omfatter særligt følgende:
 - a) Køkkenbordsplader og andre overflader af træ eller kunstprodukter, afleveres i hel og rengjort stand.
 - b) Alle hårde hvidevarer rengøres grundigt ind- og udvendigt og afleveres i helstand, således også riste, bageplader og lignende, og hvis dette ikke er muligt, foretages der reparation eller udskiftning for lejers regning.
 - c) Afløb og riste renses og rengøres grundigt. Eventuel rust fjernes, og hvis det ikke er muligt, skal rustangrebne riste og lignende udskiftes for lejers regning.

d) Afkalkning af vandhaner, blandingsbatterier, fliser og brusekabiner og andre flader, udsat for vandstænk og afkalkning af opvaskemaskiner og vaskemaskiner.

e) Lejlighedens vinduer pudses/vaskes ind- og udvendigt.

f) depotrum afleveres ryddet og rengjort.

14 VEDLIGEHOLDELSE I LEJEPERIODEN

- 14.1 I forbindelse med indflytningen modtager lejer en beboermappe, som indeholder brugsvejledninger til hårde hvidevarer mv., vedligeholdelsesinstrukser og andet relevant materiale for lejereren. Det påhviler lejereren at tilbagelevere beboermappen ved lejemålets ophør i god og velholdt stand, således at denne kan videregives til ny lejer. Er dette ikke tilfældet, eller afleveres beboermappen ikke, påhviler det lejereren at afholde udgiften til udarbejdelsen af ny beboermappe.
- 14.2 Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, klinker, fliser, træ eller metal. Det påhviler lejereren at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder, der skal betales af lejer.
- 14.3 Behandling af gulve, overfalder, installationer mv. skal ske efter udlejers anvisninger. Instruks fra Udlejer vil blive udleveret i forbindelse med indflytningen i beboermappen.

15 FRAFLYTNING - SKADER – ISTANDSÆTTELSE

- 15.1 Det præciseres, at det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Sker dette skal lejer ved fraflytning erstatte de beskadigede effekter med udskiftning af nye.
- 15.2 Hvis der er boret huller i vægge beklædt med filt, hvor huller og andre mærker skal repareres, så de ikke efterlader synlige spor, må det forventes, at reparation af vægge med filt vil omfatte maling af den pågældende væg, og såfremt dette medfører farveforskel i det pågældende rum omfatter erstatning også maling af øvrige vægge i det pågældende rum.

- 15.3 Lejemålet skal ved fraflytning afleveres med samme ensartede maling som ved overtagelsen og i en kvalitet der svarer til den, der er anvendt ved indflytningen.
- 15.4 Lejemålets stand ved fraflytning opgøres i en fraflytningsrapport og istandsættelse samt skader udbedres af udlejer for lejers regning.

16 RYGNING

- 16.1 Tobaksrygning og enhver anden form for rygning er ikke tilladt i lejlighederne eller på ejendommens indvendige eller udvendige fællesarealer, herunder på trapper og i depotrum. Overtrædelse heraf kan medføre opsigelse eller ophævelse af lejemålet.
- 16.2 Det præciseres samtidig, at skulle der trods forbuddet ske tobaksrygning i lejemålet kan dette medføre, at udgifterne til maler istandsættelse af lejligheden ved fraflytning bliver dyrere, idet der udover almindelige udgifter til maleristandsættelse må påregnes en ekstraudgift til afrensning og andre foranstaltninger efter tobaksrygning.

17 UDLUFTNING

- 17.1 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 lejlighedens rum er nødvendige.
- 17.2 Efter badning skal vindue åbnes og udluftning skal have en tidsmæssig udstrækning som sikrer at luftfugtigheden reduceres væsentligt.
- 17.3 Efter badning og madlavning bør lejer lade ventilatoren/emhætten køre i 10 – 15 minutter.
- 17.4 Eventuelle friskluftventiler skal holdes rene og må ikke tilstoppes.

18 ANTENNE

- 18.1 Det er ikke tilladt, at opstille nogen form for antenner, paraboler, walkie-talkie antenner m.v.

19 VANDSPILD

- 19.1 Vandspild skal undgås. Sørg altid for at vandhaner og toilet ikke løber og informer udlejer, såfremt der er uregelmæssigheder.

20 BENYTTELSE AF HAVER OG TERRASSER/ALTANER.

- 20.1 Haver og terrasser/altaner skal fremstå pæne og velplejede, hvilket inkluderer beplantning og græsarealer. Renholdelses- og vedligeholdelsespligt fremgår af lejekontrakten.
- 20.2 Der må ikke monteres afskærmning, markiser eller andet, uden at udlejers forudgående skriftlige accept foreligger. Kanter, vægge og andre dele af terrasser/altaner, må ikke males, beklædes eller på anden måde ændres. Overtrædelsen de angive forhold kan medføre opsigelse eller ophævelse af lejemålet.
- 20.3 Terrasse/altan kanter må ikke benyttes til luftning af dyner, tørring af tøj eller lignende. Der må ikke ophænges effekter på kanter og vægge, herunder men ikke begrænset til flag, bannere og lignende.
- 20.4 Det er tilladt at benytte grill i haver og på terrasser/altaner, men begrænset til gasgrill og forudsat at brugen tager behørigt hensyn til andre lejere og naboer. Der må opbevares en normal gasflaske som bruges til grillen.
- 20.5 Lejeren skal løbende rense afløb – under lem i træbelægningen - på terrasser/altaner, således at regnvand frit kan afvandes.

21 LEGEPLADS

- 21.1 Benyttelsen af legepladsen sker på lejers/gæsters eget ansvar. Lejer er gjort opmærksom på, at der ikke løbende føres tilsyn med legepladsen og dens udstyr. Eventuelle fejl og mangler bedes indberettet til udlejer hurtigst muligt.

- 21.2 Efter benyttelsen af legepladsen skal benyttet legetøj fjernes.
- 21.3 Hvis legepladsen benyttes morgen eller aften, skal der tages udvidet hensyn til de øvrige lejere og naboer, hvorfor larmende leg, råben og lignende skal undgås.

22 BORDE OG BÆNKE PÅ FÆLLESAREALER

- 22.1 Benyttelsen af borde og bænke på fællesarealer sker på lejers/gæsters eget ansvar. Lejer er gjort opmærksom på, at der ikke løbende føres tilsyn med borde og bænke. Eventuelle fejl og mangler bedes indberettet til udlejer hurtigst muligt.
- 22.2 Efter benyttelse af borde og bænke, skal disse efterlades ryddeliggjorte og aftørrede. Skrald, flasker m.v. skal fjernes.
- 22.3 Medmindre det sker som led i et beboerarrangement for samtlige beboere i ejendommen er det ikke tilladt at spille musik ved anvendelse af borde og bænke.

23 CYLKER

- 23.1 Cykler skal henstilles i de opstillede cykelstativer. Ladcykler skal henstilles på de af udlejer anviste arealer og skal placeres således at disse ikke er til gene for ejendommens beboere, gæster, leverandører, håndværkere m.v.
- 23.2 Cykler som ikke jævnligt benyttes bør fjernes fra cykelstativerne, således at der er plads til de cykler som faktisk benyttes.
- 23.3 Udlejer forbeholder sig, efter fornødent varsel, at fjerne cykler som henstår i cykelstativerne ubenyttede gennem en længere periode,

24 ORIENTERING AF UDLEJER

- 24.1 Såfremt der konstateres skader på ejendommen, herunder døre og vinduer ved fællesarealer, skal udlejer straks orienteres herom.
- 24.2 Konstateres det, at der kommer vand ud fra nødafløb (udspyr) fra terrasser/altaner, skal udlejer straks orienteres herom.

25 PARKERINGSPLADSER

25.1 Parkeringspladser der er markeret som tilhørende ejendommen, må ikke benyttes af andre end de som har lejet parkeringspladserne.

25.2 Brugen af parkeringspladserne vil blive kontrolleret af et parkeringsfirma.

Således fastsat juni 2025.

Ejendomsselskabet Lindevangs Allé 3A ApS