

Husorden & brugsvejledning

Vicevært

I tilfælde af mangler og reparationer skal De kontakte vores vicevært på telefon 40 22 50 12 i åbningstiden:

Mandag - torsdag kl. 8.00 – 16.00

Fredag kl. 8.00 – 12.00

Akut brug for hjælp udenfor åbningstid

I tilfælde af akutte reparationer, vandskader mv. skal De kontakte vores vagtmail på krobi@krobi.dk, hvorefter vi vender tilbage hurtigst muligt. Husk at oplyse lejenummer eller adresse i henvendelsen.

Ejendomsadministration

Administrationen bestræber sig på at skabe et positivt samarbejde med ejendommens lejere. De kan altid ved administrationen indhente vejledning. Såfremt de har personlige ønsker, kan De med fordel forhøre dem. I fællesskab kan der i de fleste tilfælde findes en tilfredsstillende løsning.

Henvendelser til administrationen bedes ske pr. mail til krobi@krobi.dk.

Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede lejekontrakt, og De er som lejer forpligtet til at overholde de heri fastsatte bestemmelser jfr. Lejelovens § 27, stk. 2. De er endvidere forpligtet til at sørge for, at husordensreglerne også overholdes af medlemmer af Deres husstand, samt de personer og gæster, som besøger Dem eller opholder sig i Deres lejlighed. Overtrædelse af husordensreglerne kan medføre opsigelse efter Lejelovens § 83, eller ophævelse af lejemålet efter Lejelovens § 93.

De er som lejer, ud over de skrevne regler i denne husorden, endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige og skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejerens eller dennes stedfortræder, herunder vicevært, hvilket også gælder de personer, som De er ansvarlig for.

Reglerne i denne husorden kan løbende ændres eller revideres af udlejerens, 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.

Indflytning

I forbindelse med indflytning skal De:

- Meddele adresseforandring på Folkeregistreret inden 5 dage
- Sørge for tilmelding til alle relevante forsyningsvirksomheder (f.eks. el, vand, varme, gas), hvis det ikke er gjort i forbindelse med indflytningssynet. Sker det ikke, koster det et gebyr til administrationen for at håndtere viderefakturering mv. (min. kr. 255 pr. faktura).

Navneskilt opsættes ved indflytningen af ejendommens vicevært. Såfremt der er fejl i navnet eller behov for yderligere navne må der ikke anvendes supplerende pap-/papirskilte. De skal i stedet kontakte viceværten herom. De skal endvidere kontakte viceværten ved ændring af navne m.v.

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

Rengøring

De er forpligtet til at renholde lejemålet løbende, herunder omfattende afkalkning af blandingsbatterier, vandhane, 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 og køkkenvaske frem til faldstamme for at modvirke tilstoppelse. Deres renholdelsesforpligtelse 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 mv. er hele og rengjorte
- Blandingsbatterier, sanitet, fliser og klinkegulve eller lignende er afkalkede
- Selvklædende labels er fjernet fra hårde hvidevarer, skabe, døre mv.
- Alle hårde hvidevarer med tilhørende riste, bageplader og lignende samt filtre, er rengjorte ind- og udvendigt og i hel og funktionsdygtig stand
- Afløb, udluftsventiler, riste og ventilatorer er rensede og rengjorte.
- Skruer, søm og rawlplugs og lignende er fjernet fra vægge og lofter (lejer må IKKE foretage udspartling)
- Lejemålets vinduer er pudsede ind- og udvendigt
- Lejemålet og eventuelle 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 De 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, og reparation heraf må forventes at omfatte maling af den pågældende væg, og såfremt dette medfører farveforskel i det opgældende 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 til den fraflyttede lejers depositum.

Lejebetaling

Rettidig betaling er senest d. 3. hverdag efter d. 1. i måneden. Denne betalingsfrist bedes venligst overholdt. Ved forsinket betaling opkræves påkravsgebyr jfr. Lejelovgivningen sammen med den efterfølgende betaling.

Huslejeindbetalingskort (FI-kort) modtager De med posten ca. d. 25. i måneden forud for betalingen. Dette kort kan anvendes til betaling i alle banker, sparekasser mv. Husk at tilmelde til Betalingsservice.

Hvis ikke indbetalingskort modtages, er det Deres pligt at henvende dem 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 Dem 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 mineralsk terpentiner. 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 Dem inden lakken er gennemslidt og kan da foretages uden foregående 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 sæbspåner eller anden godkendt sæbebehandling.

Vedligeholdelse i øvrigt

Som en hjælp til selvhjælp er De forpligtet 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 betyde et stort vandforbrug og øget omkostninger hertil.

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

Forsikringsskader

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

Renovation

Deres 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 De 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 De sammenkrølle papaffald, så det fylder mindst muligt.

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

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

Vaskeri

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

- Maskiner rengøres af brugeren efter vask. Rengøringen omfatter desuden oprydning af vasketøj og vaskepulver m.v., rengøring af vask, rensning af filtre i vaskemaskine og tørretumbler og aftørring af vaskemaskine og tørretumbler samt rengøring af sæbeskålen i vaskemaskinen.
- Eventuelle borde aftørres og gulvet vaskes/aftørres efter behov.
- Tørres tøjet på tøjsnor, skal vinduerne være åbne og døre til tørrerum skal være lukkede.
- Gulv under ophængt vasketøj aftørres, således der ikke bliver skjolder efter eventuelt dryppende vasketøj. 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.

Af hensyn til de øvrige beboere i ejendommen må vaskeriet kun bruges i tidsrummet kl. 8.00 til 20.00.

Fællesarealer, trappeopgange, depotrum, cykelkælder/cykelskur m.v.

De 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.

De har kun ret til at disponere over pulterrum, såfremt det udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysninger om Deres 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 fællesområdet eller depotrum. Depot- og kælderrum skal holdes aflåst og der må ikke henstilles effekter udenfor rummene.

Haven eller udenomsarealer skal til enhver tid fremstå i velholdt og ryddelig stand.

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 o. lign. må alene finde sted på de dertil indrettede parkeringsarealer. Er der ikke plads til gæsters biler skal disse parkeres i siden af vejen på vejens belægning.

Der må ikke opsættes markiser eller andet værn samt parabolantennener el. lign. uden udlejers forudgående skriftlige samtykke.

Altaner

Den enkelte lejer er forpligtet til at renholde den til lejligheden evt. tilhørende altan.

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

Der er ikke tilladt at holde husdyr i lejemålet. Dette forbud gælder ikke kun for hunde og katte, men også alle former for krybdyr, kæledyr, herunder slanger, mus, rotter, marsvin o. lign.

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

Rygning og os

Tobaksrydning og enhver anden form for rygning er ikke tilladt på ejendommens fællesarealer, herunder trapper, kælder og loft, af hensyn til andre lejere, der ikke tåler tobaksrøg.

Rygning er ikke tilladt i lejemålet. Det præciseres samtidig, at hvis der foregår tobaksrygning i lejlighederne kan det 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. 7.00. Dette omfatter enhver form for brug af støjende elektriske maskiner m.v. samt musik, tv m.m. Egen musikudøvelse skal særligt efter kl. 20.00 ske i så afdæmpet form, at dette ikke er til gene for de andre lejere.

Brug af elektriske maskiner, høj musik, tv o. lign. 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 behørig hensyntagen til de øvrige beboere og ikke udenfor tidsrummet kl. 8.00 til 20.00.

Ved festlige lejligheder bør 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 i trappeopgange, i gården eller på andre fællesarealer, og det skal indskræpes, at der ikke må være adgang for uvedkommende (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 skal holde fest, at der er ryddet op og rengjort efter festen på fællesarealer o. lign. senest kl. 12.00 dagen efter festen.

Kælderdøre skal af hensyn til uvedkommende altid være aflåste, - også i dagtimerne. Hoveddøren skal være aflåst i tidsrummet kl. 18.00 til 07.00, og lejere, der finder døren ulåst i dette tidsrum, har pligt til at låse døren.