

01. GENERELT

Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede lejekontrakt, og lejeren er forpligtet til at overholde de heri fastsatte bestemmelser, jf. lejelovens § 27, stk. 2.

Påbud & ansvar for gæster m.v.

Lejer (herunder dennes gæster m.v.), er pligtig til at efterkomme og overholde mundtlige & skriftlige påbud fra udlejer og dennes stedfortræder og er erstatningspligtig for opståede skader på ejendommen eller dennes fællesarealer.

Ændring af husordenen

Udlejer kan, såfremt denne finder behov herfor, revidere husordenen. En efterfølgende udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten, jf. LL § 27, stk. 2.

02. NYTTIGE LEJERINFORMATIONER

På udlejers website www.velbo.dk/lejerinfo/ findes diverse formularer og informationer. Lejer anbefales jævnlige besøg.

03. HUSDYR & SMÅDYR

Husdyrhold (fx hunde & katte) samt smådyr (fx krybdyr, slanger, fisk m.v.) samt pasning/ophold af disse i er forbudt.

04. RYGNING & EUFORISERENDE STOFFER

I lejemålet o g dets fællesarealer er indtagelse og/eller handel med og/eller opbevaring af euforiserende stoffer af enhver slags strengt forbudt og er fristløs ophævelsesgrund af lejemålet. Forbuddene gælder også for husstand & gæster.

05. TRAPPEVASK

Følgende vilkår gælder:

A) Lejeren er forpligtet til som et vilkår i lejekontrakten, jfr. Lejelovens § 93, stk. 1, litra i, i nedenfor anførte turnusordning 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 forpligtelsen fra repos og ned til og med arealet ved hoveddøren.

B) Turnusordning mellem lejere er fastlagt som følger: a) Lige uger: Lejligheder til venstre, b) Ulige uger: Lejligheder til højre. Ved behov rengøring flere gange/uge. Turnus kan ændres af udlejeren efter LL § 27, stk. 2a.

C) Forpligtelsen til trappevask m.v. er en arbejdsforpligtelse, der indgår i grundlaget for størrelsen af den aftalte leje. Såfremt udlejer finder det påkrævet el. hensigtsmæssigt at lade arbejdet udføre mod betaling af tredjemand (fx *vicevært*, *rengøringsfirma*, *e. lign.*), kan denne med én mdr. varsel lade forpligtelsen erstatte mod en forhøjelse af lejen, svarende til udgiften for arbejdets udførelse. Hvis forpligtelsen kun misligholdes af en enkelt lejer, kan udlejer vælge i stedet at ophæve lejekontrakten efter Lejelovens § 93, stk. 1, litra i.

06. HÅRDE HVIDEVARER

Størst udbytte af de installerede hårde hvidevarer opnås ved at læse brugsanvisningen, som kan findes på internettet.

07. VASKERUM & TØJTØRRING M.V.

De i eventuelt fællesvaskeri opsatte regler for brug/renholdelse er del af husordenen. Udlån til andre er ikke tilladt. Tøjtørring i lejemålet er forbudt og er iht. LL §93 ophævelsesgrund, med mindre tørretumbler anvendes.

08. AT BORE HULLER

Der må ikke bores huller i fliser /vinyl, træ- & trægulve o.l. idet misagtelse fører til krav om udskiftning hhv. reparation til fjernelse af alle synlige spor.

09. INDEKLIMA (*meget vigtig læsning*)

Det er vigtigt, at opretholde et godt indeklima for at undgå skimmelsvamp, se "[Sådan undgår du skimmelsvamp](#)".

Lav kraftigt gennemtræk min. 3 x dagligt i 5-10 minutter.

Dermed "blæses" fugten ud. Alle rum skal altid være opvarmet til 20 gr., badeværelset dog 22 gr. Hold endvidere ventilene i vinduer, køkken og badeværelse åbne.

Placering af møbler

Større møbler (fx garderobeskabe, kommoder, senge, sofaer m.v.) skal stå med ca. 10 cm afstand til ydervægge for at skabe luftcirkulation bag møblerne.

10. VEDLIGEHOLDELSE

Lejers udvidede vedligeholdelsespligt omfatter maling, hvidtning, tapetsering samt vedligeholdelse af gulve, indvendige døre, dørlåse, glas & kummer samt vask & haner og afløb frem til faldstamme. Det lejede skal altid fremstå pænt, vedligeholdt og i samme stand som ved indflytning

Inden lejer foretager sig yderligere er det en god idé at kaste et blik på listen, hvor det i uddrag fremgår om Velbo skal kontaktes eller om lejer skal kontakte en håndværker direkte.

| Lejer står bl.a. for | Velbo står for |
|--|--------------------------------|
| Afløb fra køkken & bad frem til faldstamme | Reparation af varmeanlæg |
| Reparation af haner/pakninger | Reparation af radiatorer & rør |
| Løbende cisterne & afkalkning samt WC-låg | Manglende varme el. varmt vand |
| Ruder itu | Vandskader |
| Låse & dørgreb | Utæt badeværelsesgulv |
| Elkontakter | Elvandvarmer |
| Revnet håndvask / wc | Elektrisk svigt |

Vedligehold (maling m.v.)

Vægge & lofter skal males med Dyrup glans 5 (i stue & værelser), Dyrup glans 25 (vådrum og køkken) samt Dyrup træmaling glans 50 (træværk). Kun absolut lyse farver må anvendes. Farveændring af træværk samt maling af PVC-vinduer er ikke tilladt. Gulve & dørtrin skal behandles med ufarvet lak og fremstå ensartet. Farveforskel imødegås ved flademaling (ikke pletmaling) - ved behov i hele rum.

11. PARKERING

Såfremt P-tilladelse foreligger, jfr. kontrakt, må der parkeres én dansk indreg. personbil/lejemål på max 3500 kg. Henstilling af andet, fx campingvogne, trailere, både, uindregistrerede biler m.v. er ikke tilladt. Misligholdelse kan føre til inddragelse af P-tilladelsen uden at lejen derved reduceres.

12. AFFALD

Affaldshåndtering iflg. kommunens regler, som lejer skal gøre sig bekendt med. Al affald placeres i de dertil indrettede affaldsbeholdere. Henstilling af flasker/dåser, pap, storskrald m.v. er forbudt. Miljøfarligt affald samt affald, hvortil der ikke er plads, skal afleveres på genbrugspladsen. Ved krænkelser kan udlejer gøre misligholdsbeføjelser gældende & bortskaffe for lejers regning. Udgiften hertil er pligtig pengeydelse i lejemålet, jfr. lejelejen. Lejer skal i turnus stille skraldespande ud til vejen når de skal tømmes og skal selv orientere sig om tømningsdatoer

13. POST

Lejer har pligt til at tømme postkassen og fjerne papiraffald. Postloven fastslår, at postkasser skal være opsat i opgang eller uden for ejendommen efter udlejers nærmere anvisning. Ifm. lejers bortrejse (fx ferie o.l.) skal lejer påse at postkassen ikke overfyldes, fx via naboaftale om tømming.

14. AFLÅSNING

Kælderdøre skal aht. uvedkommende samt brandrisiko altid være aflåste. I tidsrummet kl. 20 – 07 skal hoveddøren være låst. Lejere, der finder døren ulåst har pligt til at låse.

15. STØJ

Støj må ikke finde forekomme efter kl. 23.00 og skal inden da forekomme på et niveau, som ikke er til væsentlig gene for andre. Støjende værktøj må ikke anvendes efter kl. 19.00. Ved fest skal nærmeste naboer orienteres i god tid forinden.

16. FORSIKRING

Udlejer tegner brand- & bygningsskade- og indboforsikring. Lejer anbefales at tegne alle øvrige forsikringer, fx indbo incl. glas & kummer, ansvar, depotrum m.v.

17. FACADER & ÆNDRINGER

Det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs nagelfaste installationer, udendørs lamper, projektører, parabolantennor, markiser eller lignende. Al skiltning, reklamer m.v. er forbudt.

18. DEPOTRUM (fx lofts- hhv. kælderrum)

Lejer har dispositionsretten ret til et depotrum, såfremt det er anført i kontrakten og er anvist af udlejer, som til enhver tid er berettiget til at inddrage det angivne depotrum mod at anvise et andet, som kan differentiere mht. indretning, kvm. & beliggenhed. Depotrum skal altid være aflåst og kan i modsat fald inddrages. Al opbevaring sker på lejers ansvar.

19. FÆLLESOMRÅDER

I eventuel gård og/eller have må der ikke henstilles trampoliner, sandkasser mv. eller opsættes parabol m.v. Dog må havebord og stole være fremme fra 1. april til 1. oktober, hvis de ikke er til gene for andre eller for vedligeholdelsen af området. Porte og gennemgang skal helt friholdes for genstande af enhver slags.

Pga. faren for at tiltrække rotter og andre skadedyr er det forbudt at fodre dyr bl.a. ved at udlægge foder på altaner m.v. og fællesarealer. Anbringelse af fuglebræt er ikke tilladt

Cykler m.v.

Må ikke henstilles i evt. gårdhave eller op af vægge.

Indendørs

Der må ikke henstilles effekter eller affald af nogen art. Alle evt. trappearealer i ejendommen skal holdes fri for cykler, barnevogne og andet løsøre som flasker, fodtøj, affald m.v.

20. STRØMSTIK I FÆLLESAREALER

Alle strøm- & vandstik i fællesarealer, kældre m.v. er udelukkende til brug for servicering af ejendommen og er kun til udlejers brug. Misbrug vil blive forfulgt.

21. TERRASSER m.v.

Inddækning/afskærmning, fx markiser, er kun tilladt mod skriftlig tilladelse fra udlejer. Opmagasiner (møbler, cykler, affald m.v.) er ikke tilladt. Der må ikke hænge tøj o.a. ud fra vinduer/altaner. m.v.

22. ALTANER

Altanens lodrette flugt af værnets yderside friholdes. Enhver form for gulvbelægning er forbudt. Afløb skal renholdes. Altaner må ikke males. En evt. tilladelse til afskærmning indebærer KUN tilladelse til opsætning af stofafskærmning i farven sort (uden mønster m.v.). Afskærmningen skal passe præcist til altanen og skal ”monteres” således, at den sidder stramt uden folder m.v. Hvis udlejer skønner behov herfor kan denne kræve forbedring/udskiftning eller fjernelse.

23. GRILL

Kun brugen af el- eller gasgrill tillades, forudsat nabohensyn & sikkerhedskrav overholdes.

24. HAVE & UDENDØRSAREALER

Forpligtelsen til pasning af have og udearealer (fx gårdsplads, indgang m.v.) er en arbejdsforpligtelse, der indgår i grundlaget for størrelsen af den aftalte leje.

a) Lejerne skal aftale en indbyrdes turnus til udførelse af nedenstående. I mangel herpå kan udlejer lave denne eller overdrage opgaven til trediemand for lejers regning.

b) Lejerne skal i fællesskab holde haven samt udearealer, herunder klippe græs 2 x ugentligt i vækstsæsonen, klippe hæk 2 gange/år a (højde min 140, max & 180 cm) samt bortskaffe haveaffaldet, som ikke må deponeres på ejendommens arealer. Vinterforanstaltninger er lejernes opgave.

c) Der må ikke opsættes hegnsfag omkring haven. Dog tillades grønt trådhegn, til at ”afsikre små børn”. Max højde 100 cm, maske størrelse 5x10 cm, trådtykkelse 1,7/2,3 mm. Trådhegnet skal monteres på flytbare jernspyd (ikke træpinde), og placeres så det fortsat er muligt at vedligeholde og luge

25. Gælder kun for Tankegangen 1-11, Toftlund

Gårdhaven er til lejernes fælles benyttelse og udlejer lægger vægt på, at området holdes rydeligt og pænt til gavn for alle. Opsætning af tværgående stakit mellem de eksisterende elementer kræver udlejers tilladelse og skal i så fald være af samme fabrikat, farve og størrelse som af udlejer anvendt. Lejers private have skal fremstå pæn og beplantning må kun ske i form af krukker på terrassen. Plænen omkring bygningskomplekset skal friholdes og må ikke tilplantes.

Overholdes pkt. 24 & 25 ikke kan udlejer som pligtig betalingsydelse lade arbejdet udføre af vicevært el. firma.

26. Er det tilladt ?

Hvis du som lejer er i tvivl om noget, så tøv ikke med at kontakte os – og gerne via vor serviceformular <https://velbo.dk/serviceformular-udfyld-skema/>.

*Udarbejdet af Jydske Grundejerforeninger.
Revideret 11/1 /2023 LMC/fa*