



**Heimstaden**

# HUSORDEN

ØRESUNDSTERRASSERNE

23.06.2020

## HUSORDEN FOR EJENDOM ØRESUNDSTERRASSERNE

### 1. Generelt

Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og lejeren er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Lejeren er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.

Som hovedregel opfordres lejerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed overfor andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

### 2. Lejers ansvar for gæster

Lejeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

### 3. Almindelige ordensregler

- **Ansvar:** beboerne skal efterleve husordenen og er ansvarlig for skader eller udgifter, som vedkommende selv eller dennes gæster måtte anrette i Øresundsterrasserne og på fællesarealer.
- **Affald:** Der må ikke stilles affald i kælderen eller på udendørsarealerne.
- **Opgange:** der må ikke henstilles nogen former genstande i opgangene eller på reposerne – så som sko, cykler, legeredskabet
- **Kontakt med udlejer / administrator:** Vi opfordrer dig som lejer til at kontakte administrator via beboersiden [www.heimstaden.dk/beboer](http://www.heimstaden.dk/beboer)
- **Rygning:** er forbudt i lejemålet og på alle ejendommens fællesarealer såvel indendørs som udendørs.
- **Husdyr:** det er ikke tilladt at holde husdyr eller krybdyr.
- **Støj:** alle skal udvise hensyn og undgå støjende adfærd. Brug af støjende værktøj må kun finde sted i tidsrummet 08.00-20.00 på hverdage og i tidsrummet 10.00-18.00 på lør-, søn- og helligdage.
- **Musik:** alle skal udvise hensyn. Beboere må ikke generes af høj musik efter kl. 20.00 søndag til torsdag og - kl. 24.00 fredag og lørdag. Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der høres høj musik.
- **Nagelfaste installationer:** det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs installationer herunder paraboler, markiser og altaninddækning.
- **Trappeopgangene:** hold disse rene og ryddelige. Navneskilt og ændringer af disse bestilles via beboersiden.
- **Nøgler:** der føres protokol med antallet af nøgler, samtlige nøgler skal afleveres ved fraflytning. Ekstra nøgler kan bestilles via beboersiden.

- **Fællesarealer:** er alles ansvar og der opfordres til at vise hensyn til øvrige beboere.

#### **4. Drift og vedligehold**

Udlejer er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af såvel indendørs som udendørs fællesarealer, udvendig vedligeholdelse af bygningen, fællesanlæg og andre opgaver af fælles interesse.

#### **5. Ansvar**

Den enkelte beboer skal efterkomme eventuelle påbud fra administrator og er erstatningspligtig for de skader eller udgifter som vedkommende selv, lejlighedens beboere eller gæster måtte anrette på bygningerne, udvendigt eller på fællesarealerne.

#### **6. Dagrenovation**

Til dagrenovation hører naturligt forekommende affald fra husholdninger. Skarpe og stikkende genstande skal emballeres forsvarligt og affaldet skal komprimeres.

Aviser, reklamer, papkasser, glas og flasker er ikke husholdningsaffald, afleveres på kommunens genbrugsplads.

#### **7. Storskrald**

Storskrald afleveres på kommunens genbrugsplads. Det er op til beboerne selv at stå for bortskaffelsen af storskrald. Der må ikke stilles storskrald i opgange eller andre steder, det vil blive bortskaffet for beboerens egen regning.

#### **8. Problemaffald**

Olie og kemikalieaffald, affald som kan indeholde en fare for miljø og personer, batterier mv. afleveres på kommunens genbrugsplads.

#### **9. Altan og terrasser**

Altaner og terrasser skal holdes rene og ryddelige. Altaner og terrasser må således ikke anvendes til opmagasinering eller pulterkammer. Det er ikke tilladt at anvende altanerne til kaniner, fugle i voliere og lignende.

Det er ikke tilladt at montere altandug eller anden inddækning af altanerne, ligesom der ikke må monteres faste markiser. Altankasser eller andet udstyr må ikke sættes på værnets yderside, den lodrette flugt af værnets yderside skal holdes fri.

Har man blomsterkasser eller urtepotter der skal vandes, så sørg for at overskydende vand ikke løber ned til din underbo. Det samme er gældende når du vasker vinduer.

Grill er alene tilladt med brug af el- eller gasgrill, under forudsætning af at man tager hensyn til de øvrige beboere.

## 10. Afløb

Afløb i lejlighederne og på altaner skal holdes rensede så oversvømmelser undgås. Der må ikke kastes affald og lign. i vasken og toilettet som kan tilstoppe afløb og faldstammer.

## 11. Cykler, barnevogne o. lign.

Der opfordres til at man benytter de på ejendommen anviste arealer til parkering af cykler og barnevogne.

Cykler må ikke stilles op af beboernes terrasser og kan fjernes uden ansvar.

Beboere som benytter handicaphjælpemidler, der ikke kan anbringes i eget depotrum, kan stille dem på et sted efter nærmere aftale med udlejer.

Cykler, knallerter, scootere og motorcykler må ikke låses fast til ejendommens bygningsdele, lygtepæle eller træer.

## 12. Døre

Alle skal medvirke til at sikre at holde alle yderdøre lukkede og låste, og udvise omtanke når ukendte beder om adgang til trappeopgange gennem hoveddørene. Det er ikke tilladt at blokere låsepælen i dørene.

## 13. Ferie

Hvis man er bortrejst i kortere eller længere perioder skal man sørge for, at postkassen ikke bliver overfyldt. Få en nabo eller andre til at tømme postkassen og se efter lejligheden.

## 14. Fodring af dyr

På grund af faren for at tiltrække rotter og andre skadedyr er det forbudt at fodre dyr ved at udlægge foder på altaner/balkoner og fællesarealer.

## 15. Forsikringer, bygnings- og løsøreforsikring

Ejerforeningen har tegnet en bygningsforsikring, som omfatter bygningsbrandskadeforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampeskadeforsikring, udvidet rørskadeforsikring, stikledningsforsikring, restværdiforsikring, el-skadeforsikring, glasforsikring, sanitetsforsikring, forenings- og bestyrelses-ansvarsforsikring, all-risk forsikring.

Det understreges, at det er den enkelte beboers eget ansvar at tegne de øvrige forsikringer, som man måtte finde nødvendige. Herunder indboforsikring incl. glas- og sanitetsdækning familieansvarsforsikring, fritidsulykkesforsikring eller anden husstandsforsikring.

Hvis der opstår en skade som man formoder dækkes af ejerforeningens forsikring, skal man kontakte administrator hurtigst muligt.

Hvis man undlader at anmelde skaden til administrator hurtigst efter dens opståen, risikeres at forsikringen ikke dækker. Hvis man er i tvivl om hvorvidt en skade dækkes af ejerforeningens

forsikring, bør man kontakte administrator, som kan undersøge det nærmere. Se også omtalen i afsnittet om vand og brandskade.

## 16. Fællesarealer

Fællesarealerne er alles ansvar. Det er derfor alles ansvar at vise hensyn til beplantning, hække og respektere eventuelle private terrasser.

Alle beboere er forpligtet til at medvirke til at alle fællesarealer holdes pæne og rene. Rygning er forbudt på såvel alle indendørs- som udendørs fællesarealer.

Strømskik i fællesarealer er udelukkende til brug for servicering af ejendommen og det er forbudt at bruge disse strømskik til opladning af private genstande. Misbrug vil blive forfulgt.

## 17. Husdyrhold

Det er ikke tilladt at holde husdyr eller krybdyr. Tilsidesættelse heraf anses som misligholdelse og kan medføre opsigelse af lejemålet.

## 18. Antenne

Ejendommen er tilsluttet TV og kabelnet, og der må ikke opsættes individuelle paraboler eller antenner på ejendommens facade, terrasser, altaner eller tage. Abonnement aftales individuelt med udbyderen, og der betales direkte hertil af lejer.

## 19. Installationer - el, varme, vvs.

Ejer er forpligtiget til at vedligeholde vandrør og faldstammer, men det er beboerens pligt straks at melde eventuelle utætheder på disse rør.

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Det er forbundet med store udgifter at reparere den slags skader. Hvis tilstopningen er ejer/lejers fejl, skal den pågældende selv betale for udbedringen.

Alle vandlåse i køkken, baderum m.v. skal renholdes og renses af lejer.

## 20. Konstruktionsændringer

Der må ikke foretages nogen former for indgreb i bygningens bærende dele eller ændringer i boligens indretning, herunder ændringer af altaner, terrasser, vinduer og lign. Der må ikke foretages maling af udvendige bygningsdele herunder altanerne.

## 21. Montering af udendørs nagelfaste installationer

Det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs nagelfaste installationer, faste udendørslamper, projektører, parabolantener, markiser - eller lignende.

## 22. Musik

Beboere skal udvise hensyn når der spilles musik, således at medbeboere ikke generes af andres musik. Dette gælder særligt i tidsrummene efter kl. 20.00 søndag til torsdag og efter kl. 24.00 fredag og lørdag.

Alle døre og vinduer skal holdes lukkede når der høres høj musik eller holdes fest. Skal man holde en fest sættes et informationsopslag herom op i trappeopgangen og nabotrappeopgangen i god tid før festens afholdelse.

## 23. Navneskilte

Opgangen fungerer som alles visitkort og derfor er skiltningen ved indgangsdøren samt ved døren til lejligheden, herunder placering, type, størrelse og skrifttype, ensrettet fra ejers side. Beboere som ønsker at få deres navneskilt rettet, skal henvende sig til administrator, som hurtigst muligt får fremstillet nye skilte.

## 24. Nøgler

Nøgler kan kun rekvireres hos administrator, som fører protokol over antal nøgler pr. lejlighed. Ved rekvirering af ekstra nøgler betaler lejereren de faktisk fakturerede udgifter hertil. Ved fraflytning skal beboeren sikre at alle nøgler returneres. I modsat fald kan bestyrelsen kræve udgifter dækket for omstilling af boligens låsecylindre inkl. nye nøgler.

## 25. Parkering

Biler og motorcykler må kun parkeres på de pladser der er beregnet til dette formål. Det er beboernes pligt at sørge for at gæster er informeret om, hvor det er tilladt at parkere. Hvis du ønsker at leje en parkeringsplads i den underjordiske kælder, kan du kontakte udlejer.

## 26. Reklamer i postkasserne

Det er op til den enkelte om man vil modtage reklamer eller ej. På posthuset kan man få et skilt udleveret med "Nej Tak til Reklamer" såfremt man ikke ønsker at modtage reklamer. Lad venligst være med at lægge uønskede reklamer oven på postkasserne eller på gulvet.

## 27. Renholdelse af fællesarealer

For at bevare et rent og velholdt udseende af ejendommens fællesarealer må der ikke efterlades cigaret skodder, flasker og andet affald på fællesarealerne, og beboerne skal i alle sammenhænge rydde op og gøre rent efter sig selv og deres gæster.

Oplag af private ejendele på fællesarealer så som opgange, kælderhalse og fælles kælderarealer er ikke tilladt. Disse vil blive fjernet for ejers regning.

## 28. Rygning

Det er forbudt at ryge i lejemålene og på alle ejendommens fællesarealer. Tilsidesættelse af dette anses som misligholdelse og kan medføre opsigelse af lejemålet.

## 29. Snerydning

Det påhviler Grundejerforeningen at foretage grusning, saltning og snerydning af udendørs arealer rundt om boligerne.

## 30. Støj

Beboerne skal udvise hensyn og undgå støjende adfærd. Hvis nødvendig støjende adfærd udfoldes, skal de omkringboende orienteres forud herfor. Tekniske hjælpemidler skal installeres så de ikke støjer eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere.

Brug af støjende værktøj må kun finde sted mellem kl. 08.00 og 20.00 på hverdage og mellem kl. 10.00 og 18.00 på lør-, søn- og helligdage. Der henvises endvidere til afsnittet "Musik".

## 31. Trappeopgang

Som nævnt i afsnittet om navneskilte er opgangen alles visitkort over for de gæster som kommer i huset. Mellem viceværtens rengøringsbesøg, kan trappen kun holdes pæn og ren ved beboernes fælles hjælp.

Der må ikke opbevares private genstande i trappeopgangene – dvs. det er ikke tilladt at opstille skoreoler eller lignende. Rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer, herunder i trappeopgange.

## 32. Vand og brandskade

Ved pludselige vandoverløb fra vask, bruser, toilet, vaskemaskine og opvaskemaskine er det vigtigt at handle hurtigt for at begrænse eventuelle skader.

Man skal straks kontakte beboerne i lejlighederne over en selv og bede dem om at undlade at bruge vand/toilet indtil problemet er løst eller kontakte underboerne hvis der er fare for vandskader. I tilfælde af akut opståede skader af denne karakter kontaktes viceværten.

## 33. Varme i fællesarealer

Undgå venligst at justere på radiatorventilerne i trappeopgange og fællesarealerne. Radiatorventilerne er justeret til en passende grundtemperatur. En ændring af dette vil medføre unødige forøgede fællesomkostninger.

## 34. Vasketøj

Der må ikke ophænges eller stilles vasketøj til tørre i fællesarealer.

### **35. Vedligeholdelse**

Ejeren varetager forsvarelig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder døre, fællesarealer, udvendige ruder, vinduer, altaner, terrasser, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Vedligeholdelse skal foretages så ofte, at lejemålet altid er i god vedligeholdet stand. Der henvises til den til lejer udleverede beboermappe, som lejer er forpligtet til at følge ved rengøring og vedligeholdelse af lejemålet.

Ved tvivsspørgsmål er det til enhver tid lejekontraktens ordlyd der er gældende. Såfremt boligen er udlejet, kan hele eller dele af dette afsnit være overført til lejerens forpligtelse jf. den indgåede lejekontrakt.

Beboerne må ikke foretage ændringer, reparationer, eller opsætte antenner, skilte, reklamer el.lign. udvendigt.

Ved ændring eller reparation af el-, vand-, varme eller afløbsinstallationer skal der anvendes autoriserede installatører.

### **36. Øvrige bestemmelser**

For ikke at skæmme ejendommens udseende henstilles det til beboerne ved opsætning af gardiner og lignende udelukkende at anvende gængse former for sådanne og ikke anvende papkasser, lagner og lignende.

Ud over husordenen skal bestemmelserne i Ejerforeningens vedtægter, Grundejerforeningens vedtægter, samt kommunens renovations- og parkeringsregulativer overholdes.

Ordlyden i lejekontrakten går forud for husordenen i tvivsspørgsmål.

### **37. Ændring af husorden**

Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejeren, såfremt der findes behov herfor.