

## TILLÆG TIL ORDENSREGLEMENT FOR ESBERNHUS

### **SPECIELLE OPSIGELSES/OPHÆVELSESBESTEMMELSER SOM FØLGE AF INSTITUTIONENS FORMÅL:**

Udlejer er berettiget til med 1 måneds varsel at opsige lejeforholdet, såfremt

- a. lejer gentagne gange har misligholdt god skik og orden for ejendommen/lejemålet,
- b. lejer har et umådeholdent stort misbrug af beruselsesmidler, såsom f.eks af alkohol, medicin, narkotika, uden at denne opremsning er fuldstændig,
- c. lejer gentagne gange har været involveret i voldsepisoder,
- d. lejer har udvist chikane overfor personale/andre beboere i ejendommen.

Denne bestemmelse skal på ingen måde forstås som en eventuel indskrænkning i de almindelige bestemmelser i loven for udlejer til at kunne opsige et lejemål, men skal forstås som en adgang til at kunne opsige en lejer i yderligere omfang end hvad der fremgår af loven.

Såfremt de ovenfor anførte episoder (pkt. a – d) har en sådan grad af alvorlighed, der gør det magtpåliggende for udlejer at kunne blive frigjort for lejeaftalen, skal udlejer være berettiget til straks at kunne ophæve lejeforholdet.

# **ORDENSREGLEMENT SAMT RÅD OG ANVISNINGER**

## **ET GODT KLIMA ER MEGET VÆRD**

En boligafdeling med mange beboere er et miniatyresamfund. Man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden - man bliver fælles om mange ting, og derfor er det naturligt at opstille visse almindelige regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i bebyggelsen.

Vi beder Dem huske, at disse regler er fastsat for at beskytte både Dem og bebyggelsen. **DET SKABER TRYGHED OG TILFREDSHED, HVIS ALLE ERKENDER NØDVENDIGHEDEN AF AT TAGE HENSYN TIL HINANDEN.**

Reglerne skulle samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt. I denne forbindelse vil det være af stor betydning, at forældrene husker at vejlede deres børn og at foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen også af det, der ødelægges.

## **FØR DE FLYTTER IND, BØR DE VÆRE OPMÆRKSOM PÅ FØLGENDE:**

### **ANTENNER.**

Tilslutning til eventuel fællesantenne må kun foretages med originale kabler og stik. Tal med ejendomsfunktionæren herom.

Beboerne må kun opsætte udvendige antenner og loftantenner efter forudgående skriftlig tilladelse fra boligselskabet (jfr. i øvrigt lejelovens bestemmelser).

### **FORSIKRINGER.**

Skade på privat indbo, genstande/løsøre er ikke dækket af ejendommens forsikring. Det tilrådes at tegne en familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med brand-, tyveri- og vandskade for indbo og ansvar for husstand. Specielt skal vi gøre Dem opmærksom på, at vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængninger **IKKE** er dækket af afdelingens forsikringer. Glas- og kumfeforsikring er tegnet af udlejer og præmien er indeholdt i ejendommens driftsbudget.

**PAS PÅ!** I de seneste år har man set eksempler på, at agenter henvender sig til beboere og påstår, at dette sker efter aftale med eller på anbefaling af boligselskabet. **DETTE ER IKKE RIGTIGT.** Hvis boligselskabet undtagelsesvis skulle træffe en sådan aftale, vil De altid forud få skriftlig underretning herom fra boligselskabet.

## **KØLESKABE, KOMFURER, VENTILATIONER, VASKEMASKINER OG ANDRE TEKNISKE INSTALLATIONER I LEJLIGHEDEN.**

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør De sætte Dem ind i brugsanvisningerne for disse. I tvivlstilfælde kan de rådfører Dem med ejendomsfunktionæren. Normal vedligeholdelse af de tekniske installationer betaler boligselskabet. Skader som måtte skyldes forkert betjening eller misbrug betales af

beboeren. Alle uregelmæssigheder ved de tekniske installationer skal hurtigst muligt anmeldes til ejendomsfunktionæren.

### **SKILTNING.**

Skilte og reklamer må kun anbringes efter skriftlig tilladelse fra boligselskabet. Navneskilte må, for at skåne dørene ved fraflytninger, kun opsættes i den udførelse, der er godkendt af boligselskabet.

### **I DERES LEJLIGHED GÆLDER FØLGENDE REGLER:**

#### **BAD OG TOILET.**

Af hensyn til natteroen bør der ikke bades mellem kl. 24.00 og kl. 06.00 morgen. For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat avispapir og lign. må aldrig kastes i toiletkummen. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværlig og bekostelig. Eventuelle utætheder i installationerne bør straks meldes til ejendomsfunktionæren.

#### **FROSTVEJR M.V.**

For at undgå frostsprængninger bør radiatorerne i vintertiden aldrig være lukket helt til, hvis vinduer i værelset er åbne.

#### **MASKINER.**

Symaskiner og lignende maskiner, der kan medføre støjgene for naboer, skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest mulig. Slagboremaskiner må benyttes til ophængning af billeder, gardiner, og lign. på hverdage indtil kl. 19 (lørdag dog kl. 12).

#### **MUSIK.**

Benyttelse af radio, fjernsyn, grammofon, båndoptager og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensynstagen til naboerne. I de sene aftentimer bør De vise særlig hensyn til Deres naboer ved at dæmpe ned, så De ikke kan forstyrre de andre beboeres ønske om nattero. I særlige tilfælde bør De sikre Dem, at naboerne er indforstået med "støj" efter kl 24.

#### **UDLUFTNING.**

Især i de første år efter ejendommens færdiggørelse må beboerne - for at undgå fugtdannelse og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling - fortage en effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Helst flere gange dagligt, blot 5-10 minutter af gangen.

#### **VANDHANER OG CISTERNER.**

Utætte vandhaner eller cisterner medfølger ofte et stort - og fordyrende - merforbrug af vand, ligesom defekte haner kan være et lydmæssigt gene for andre beboere. Nødvendige reparationer bestilles hos ejendomsfunktionæren. Er vandhane, cisterne m.v. slidt op, anmeldes dette og fornyelsen betales af boligselskabet.

### **VINDUER OG DØRE.**

Beboerne skal selv sørge for, at vinduerne i lejligheden og dertil hørende pulter- og kælderrum er forsynet med hele ruder. Døre, der er forsynet med smæklås eller dørpumpe, skal være lukkede, og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende.

### **ÆNDRING AF LEJLIGHEDEN.**

Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form. Afvigelser herfra må ikke finde sted uden skriftelig tilladelse fra boligselskabet samt godkendelse fra byggemyndighederne.

### **FRAVÆR I LÆNGERE TID.**

Såfremt De skal være væk fra Deres bolig i længere tid, kan det være praktisk at underrette ejendomsfunktionæren herom. Ejendomsfunktionæren har dog ingen pligt til at holde boligen under opsyn. Undgå så vidt mulig nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyre.

### **UDEN FOR DERES LEJLIGHED GÆLDER FØLGENDE REGLER:**

#### **AFFALD.**

Af hygiejniske grunde skal alt affald være pakket ind, f.eks. i aviser eller affaldsposer. Dette gælder også tomme dåser og lignende, hvad enten de smides i affaldsskakt eller i skarnkasser. Hvis De har større ting, som skal køres væk, så som papkasser, møbler og lignende, bedes De i forvejen tale med ejendomsfunktionæren herom. Sådanne ting må ikke blot henstilles i affaldsrummet. Husk også venligst at lukke skaktlågen eller skarnkasselåget for at undgå dårlig lugt.

#### **ALTANER OG ALTANKASSER.**

Altaner skal holdes rene for at undgå, at tilstopning af afløbet forårsager vandskade hos andre beboere. Det er ikke tilladt at opsætte markiser og solsejl uden skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

#### **HAYER M.V.**

Ændring af haver, grønne områder m.v. må ikke finde sted uden selskabet skriftlig tilladelse. Vedligeholdelsespligten gælder også, hvor en del af et grønt område er inddraget i lejemålet.

#### **BARNEVOGNE, CYKLER, KNALLERTER, LEGEREDSKABER M.V.**

Disse ting må ikke henstilles således, at de kan være til gene for andre, men må henstilles på de pladser og i de rum, der er indrettet hertil. Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstier.

#### **LEG OG BOLDSPIL.**

Lad ikke børnene lege eller opholde sig på trapper, loftgange, i kældre og gadedøre og andre steder, hvor det kan være farligt eller til væsentlig gene for beboerne. Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- eller murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens haveanlæg. Børns leg med legetøj som f.eks. bue og pil, luftbøsser, salonrifler og lignende er meget farlig og må derfor ikke finde sted på boligselskabets område. Ejendomsfunktionæren er pålagt, at påse dette overholdt så meningsløse uheld undgås.

### **PARKERING OG MOTORKØRSEL.**

Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted på boligområdet uden for de etablerede parkeringspladser. Last- og campingvogne samt uregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet og uden særlig tilladelse heller ikke på afdelingens parkeringspladser. Af hensyn til børnenes sikkerhed anmoder vi beboerne om at køre med forsigtighed på boligvejene. Bilvask må ikke finde sted, undtagen hvor særlige vaskepladser er oprettet.

### **PULTERRUM, KÆLDERRUM M.V.**

Da disse som regel indrettes i de sikringsrum, som kræves i henhold til lovgivningen, kan boligselskabet i givet fald kræve rummet i ryddet med kort varsel. Rummene skal - selv om de ikke benyttes - være aflåst og eventuelle vinduer skal holdes lukkede.

### **TRAPPEVASK.**

Såfremt rengøring af trapper og trappeopgange påhviler beboerne, vil ejendomsfunktionæren kunne fortælles Dem, hvordan arbejdet er fordelt mellem beboerne. Beboerne må selv sørge for rengøring af måtter. Undgå venligst henstillen af flasker, fodtøj eller lignende på trapperne.

### **ANGÅENDE HUSDYRHOLD.**

Husdyr må ikke holdes uden selskabets skriftlige tilladelse. Hunde og katte skal overalt uden for lejemålet føres i snor. Efterladenskaber fra husdyr på gange, stiarealer og fællesarealer i øvrigt skal omgående fjernes af dyrets ejer. Det er forbudt at lade husdyr opholde sig på legepladser og i sandkasser og forrette deres nødtørft her. Fremkommer en berettiget skriftlig klage over et husdyr, skal dette, uanset tilladelse er givet, omgående fjernes fra ejendommen.

### **VASK, TØJTØRRING, TÆPPEBANKNING M.V.**

Tal med ejendomsfunktionæren om reglerne for benyttelse af ejendommens vaskeri. Tøjtørring og luftning af sengetøj kan foregå på altanen, men det bør ske således, at det ikke kan ses fra anlæg eller gade. Bankning af tæpper m.v. må ikke ske fra vinduet eller altaner af hensyn til de andre beboere.

### **SKÅN DE GRØNNE ANLÆG.**