

# BOLIGAFDELING JENS WARMINGS VEJ

## 2300 København S



### Husorden for afdelingen Jens Warmings Vej, Afdeling 1

#### 1. Affaldshåndtering

Alle beboere skal kildesortere affald ved skraldeøer og storskraldsrum.

Der er et affaldsrum bagved vaskeriet. Her fremgår det ved skiltning, hvordan man kildesorterer.

Der henvises til de til enhver tid gældende regler fra Københavns Kommune for kildesortering. Er du i tvivl, så kontakt Ejendomskontoret for vejledning.

#### 2. Boldspil og leg

Boldspil må kun foregå i det dertil lukkede boldbur. Boldburets åbningstid er kl. 9 – 20. Leg kan foregå på plænerne eller legepladsen, ikke på gangene ind til bebyggelserne. Leg med bue og pil, luftbøsser, salonrifler eller lignende er meget farligt og må ikke finde sted på afdelingens område.

#### 3. Boligen

Området ved hvert lejemål skal fremstå pænt og ordentligt, og det må ikke bruges til opmagasinering af diverse affald, storskrald etc.

#### 4. Indvendig råderet

Indvendig råderet betyder, at lejere har ret til at indrette boligen efter egne ønsker. Inden du som lejer går i gang, skal du kontakte Ejendomskontoret, som skal godkende det. Ejendomskontoret kan også hjælpe dig med vejledninger til at udføre arbejdet håndværksmæssigt korrekt.

Ved benyttelse af den udvidede råderet skal du altid ansøge skriftligt, vedlagt tegning, igennem Ejendomskontoret. Det er tilladt at fjerne ikke bærende skillevægge, ændre dørhuller etc. uden at skulle reetablere for egen regning ved fraflytning.

Endvidere kan lejere installere nyt køkken efter de individuelle råderetsregler og få en godtgørelse ved fraflytning ud fra en afskrivning over 20 år og et maksimumbeløb på 125.000 kr. Det er forudsat, at arbejdet er håndværksmæssigt udført korrekt og godkendt af Ejendomskontoret.

#### 5. Cykelskurene

Tagene må ikke bruges til opmagasinering.

Tagene må ikke betrædes.

For at undgå skimmelsvamp må udluftningshullerne ikke tildækkes eller spærres.

#### 6. Forsikring

Afdelingen har IKKE en fælles glasforsikring. Det betyder, at Afdelingen ikke har kummeforsikring til dækning af håndvask og toilet. Lejerne har mulighed for at tegne en udvidet indboforsikring til dækning heraf.

Boligselskabet hæfter ikke for skader på beboernes indbo, og lejere anbefales derfor at tegne indboforsikring.

## 7. Fremleje

Vedr. fremleje henvises til gældende regler, der fremgår af BS HJEMs hjemmeside. Boligselskabet kan give dispensation til fremleje.

## 8. Fyrværkeri og åben ild

Afbrænding af fyrværkeri må kun ske i perioden 27. december til og med 1. januar i henhold til Politivedtægten.

Ved brug af grill og åben ild skal der altid tages hensyn til andre beboere, især i forhold til røg-/lugtgener og brandfare.

## 9. Fællesarealer

Fællesarealer som haveanlæg, beplantninger, borde og bænke osv. er underlagt alles opsyn. Ved hærværk eller ubetænksomhed vil regning for genoprettelse/generhvervning blive pålagt den pågældende/ansvarlige beboer.

Alle forbuds- og henstillingsskilte skal respekteres.

## 10. Gangstier

Der må på Afdelingens gangstier ikke stå cykler, barnevogne, motoriserede køretøjer, ligesom der ikke må opsættes private havelåger, bænke eller andet, der blokerer den fri passage.

Det er den enkelte beboers pligt at holde gangstier ved eget lejemål fri for affald, cykler, barnevogne og lign., så de er åbne og fuldt passable, således at både postbude, Falck og Ejendomskontorets feje- og snedrykningsmaskiner har fuldkommen fri passage.

Foran boligen ud til gangsti skal lejeren feje, rydde for sne og salte i henhold til politivedtægten. Salt kan frit afhentes hos Ejendomskontoret i åbningstiden.

Rydning, fejning, renholdelse og saltning mv. af gangstier varetages af Ejendomskontoret.

## 11. Hold af husdyr

Definition, positivliste: Husdyr defineres jf. Lejeloven. Det betyder, at "husdyr" er hund, kat, kanin, krybdyr og tam-ilder. De her nævnte husdyr skal forstås som en positivliste. Husdyr, der ikke fremgår af positivlisten, er automatisk ikke tilladt.

Husdyr må ikke forveksles med "smådyr", der jf. lejeloven er fisk, undulater, hamster og lign. mindre dyr. Selvom hold af smådyr er tilladt, skal hold af disse dyr også ske uden gene for de øvrige beboere i afdelingen. Opsætter man et akvarium, bør man altid sørge for, at indboforsikringen dækker eventuelle vandskader som følge af utætheder fra akvariet.

"Servicedyr": Udover smådyr har beboerne også ret til at holde specialtrænede servicedyr, hvis beboeren af fysiske eller psykiske årsager er afhængig af et sådant. Det er et krav, at der skal være tale om en fører- eller servicehund, som er specielt trænet til at udføre en eller flere nytteopgaver. Hold af truede eller farlige dyr - fra giftige slanger, fugleedderkopper til kamphunde - er forbudt.

Antal: Der må holdes højst 2 husdyr pr. husstand, betinget af nedenstående regler:

Kontrol: Hunde, katte, kaniner, krybdyr må ikke uden kontrol, dvs. ved egen drift, kunne komme ud af ejers have. Hvis dette er muligt, skal der opsættes indvendigt hegn (grønt trådnet) for dyreejers (dvs. lejers) egen regning.

# BOLIGAFDELING JENS WARMINGS VEJ

2300 København S



Husdyr skal altid føres i snor på udearealerne, og dyrenes efterladenskaber skal samles op af ejer, ligesom der skal tages hensyn til, at afdelingens beplantning ikke lider unødigt skade ved husdyrs uriner. Ejeren er ansvarlig for, at dyret ikke er til gene for naboer, fx ved larm og/eller lugt. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader, som dyret måtte forvolde.

Husdyr, der holdes i strid med husordenen, eller husdyr, der ikke overholder reglerne for god ro og orden i afdelingen, udgør en husordensovertrædelse. Overtrædelse af husordenen kan derfor betyde, at beboeren får en advarsel, eller at lejemålet gøres betinget af, at husdyret/husdyrene fjernes. I sidste ende kan overtrædelse af husordenen betyde, at lejemålet opsiges, og beboeren derfor skal fraflytte lejemålet.

Registrering af husdyr skal altid ske skriftligt ved ansøgning til Ejendomskontoret. Ved ansøgning om hundetilladelse skal ansøgningen indeholde oplysninger om race samt en kopi af den lovpligtige registrering af hunden, inden denne er 8 uger gammel. Dokumentationen skal bekræfte at hunde ikke tilhører en ulovlig race, og at den er mærket efter gældende lovgivning.

Tilladelsen til at holde hund er først gyldig, når beboeren har modtaget en skriftlig godkendelse fra Ejendomskontoret.

Hvis kommer hvalpe/afkom, kan disse beholdes i max. 3 måneder.

## 12. Hærværk

Ved ødelæggelse eller hærværk vil der blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen.

## 13. Større effekter og genstande

Større effekter og genstand, som fx indkøbsvogne og indkøbskurve må ikke bringes hjem eller henstilles på Afdelingens område.

## 14. Maskiner

Vis altid hensyn til dine naboer. Boremaskine, hækkeklipper, plæneklipper og andre støjende maskiner kan kun benyttes i tidsrummet:

- Mandag til fredag: 8.00 – 19.00
- Lørdag: 9.00 – 18.00
- Søn- og helligdage: 10.00 – 14.00

Se punkt 22 for brug af egne/private vaskemaskiner og/eller tørretumblere.

## 15. Musik og fest

Vis hensyn ved musik og fester.

Musik, sang, spil på egne instrumenter og støjende adfærd må ikke foregå for åbne døre/vinduer, og heller ikke så højt at naboer bliver generet.

Der er mulighed for at leje Afdelingens selskabslokale i nr. 1, hvor mulighederne for dans og sang er større. Det gælder dog også her, at musik for åbne vinduer og døre er forbudt. Regler for udlejning fremgår af Afdelings hjemmeside.

#### **16. Ro og orden**

Der skal både i haverne og på fællesarealerne herske en fornuftig ro og orden, så alle beboere med glæde kan være her.

#### **17. Skadedyr**

Fodring af fugle eller andre dyr er ikke tilladt af hensyn til rottefaren. Hvis du ser en rotte, skal det straks meddeles Ejendomskontoret og Københavns Kommune.

Alle beboere skal medvirke til at bekæmpe skadedyr som rotter, plettet voldsnegl, myrer ved boligen og skægkræ i boligen. Bekæmpelsesmidler kan hentes på Ejendomskontoret i åbningstiden.

#### **18. Snerydning**

Ejendomskontoret påbegynder snerydningen før kl. 7.00 om morgenen og fortsætter om nødvendigt til klokken 22.00. Beboere kan hente salt/grus ved Ejendomskontoret til saltning/grusning af egne arealer op til gangstier.

#### **19. Telt og campingvogne**

Det er ikke tilladt at overnatte i telt eller campingvogn på Afdelingens område.

#### **20. Trafik på området**

Jens Warmings Vej er en privat fællesvej, hvor de almindelige færdselsregler er gældende.

Parkering er kun tilladt med indregistreret køretøjer i de markerede båse jf. gældende regler.

For at få parkeringstilladelse skal bilens ejer have adresse i Afdelingen, og ved firmabil skal man stå som bruger af bilen. Hvis man har lånebil, må man benytte sig af en gæstebillet.

Ulovlig parkering, overskridelse af hastighedsbegrænsning, larmende motorer og vild kørsel (uanset transportmiddel) vil ikke blive tolereret.

Af hensyn til sikkerheden er cykling, knallertkørsel eller anden motoriseret/eldrevet kørsel ikke tilladt på gangstierne. Børn under 6 år må dog gerne bruge børnecykler.

Det henstilles til, at mindre børn ikke efterlades uden voksenopsyn på vejen.

Lastbiler, campingvogne, trailere samt ikke-indregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet og heller ikke på Afdelingens parkeringspladser.

Olie-, benzin- eller andre former for miljøbelastende/forurenende læk fra alle køretøjer, uanset type, skal stoppes med det samme. Udgifter til afrensning/oprydning pålægges den ansvarlige lejer ved Ejendomskontorets foranstaltning.

#### **21. Vandforbrug**

Vi skal passe på miljøet og på vandressourcerne.

Kontakt omgående Ejendomskontoret, hvis dit toilet begynder at løbe, eller en vandhane ikke længere lukker tæt.

Afdelingen følger Københavns Kommunes anvisninger vedr. udendørs vanding.

Ved opfyldning af badebassiner, må der kun benyttes koldt vand.

# BOLIGAFDELING JENS WARMINGS VEJ

## 2300 København S



### 22. Vask og tørring

Ejendommen har et fællesvaskeri, som udelukkende må benyttes af Afdelingens beboere. Regler for brug af vaskeriet skal respekteres og fremgår af opslag på vaskeriet. Lejeres evt. private vaskemaskine og/eller tørretumbler i boligen må kun benyttes i tidsrummet fra kl. 08.00 – 23.00.

### 23. Vedligeholdelseskontoen

Afdelingen har B-ordning. Se vores hjemmeside for uddybning. Det opfordres til, at beboerne løbende vedligeholder boligen, så lejemålets generelle stand ikke forringes, ud over almindelig og påregnelig slid og ælde. Der henvises til afdelingens vedligeholdelsesreglement.

### 24. Brud på husordenen

Brud på husordenen kan medføre opsigelse eller ophævelse af lejemålet. I ekstreme tilfælde som grov vold mod en anden beboer eller ansat i boligorganisationen ophæves lejemålet. Ved ophævelse af lejemålet skal beboeren fraflytte lejemålet med det samme. Ved opsigelse af lejemålet, har beboeren en frist på 3 måneder til at forlade boligen.

### 25. Klager

Hvis en beboer ønsker at klage, kan dette ske ved 3 eskalationstrin.

- 1) Personlig henvendelse direkte til den aktuelle lejer/beboer.
- 2) Fortsætter generne uagtet klagen, sendes en klage til Ejendomskontoret med alle relevante dokumenter/dokumentation vedlagt. Klagen kan evt. støttes af flere naboer med underskrift. Hvis Ejendomskontoret finder klagen berettiget, kan de rette henvendelse til den/de pågældende beboer/beboere.
- 3) Har Ejendomskontorets henvendelse ingen effekt, kan der sendes en skriftlig klage til Klage teamet i Administrations selskabet, FA09, der vil håndtere klagen. Alt efter klagens omstændigheder vil FA09 give en henstilling, påmindelse eller skriftlig advarsel jf. Lejelovens bestemmelser.

Der henvises til FA09s hjemmeside, hvor klageprocesserne er nærmere beskrevet: [Blanketter](#)

Tilrettet efter afdelingsmødet den 17. september 2019  
Redaktionel rettelse foretaget den 19. oktober 2020  
Godkendt på afdelingsmødet den 22. september 2021  
Godkendt på afdelingsmødet den 12. september 2023  
Tilrettet efter afdelingsmødet den 30. september 2024.