

**KØBENHAVNS SKIPPERFORENING
STIFTELSEN**

H U S O R D E N



Indholdsfortegnelse.

§	Emne	Side
1	Københavns Skipperforening	3
2	Takt og tone	3
3	Tildeling af lejlighed	4
4	Indflytning	4
5	Husorden	4
6	Adgangsveje	5
7	Affald	5
8	Bibliotek	5
9	Beboerlisten	5
10	Boligyldelse	5
11	Brandforebyggelse	5/6
12	Brandbekæmpelse	6/7
13	Bortrejse	7
14	Cykler	7
15	Dørlåse	7
16	Faste installationer	7
17	Fraflytning	7
18	Fremleje	8
19	Fælleslokalerne	8
20	Gæsteværelse	8
21	Haven	9
22	Hobbyværksted	9
23	Hovedtrappen	9
24	Husdyr	9
25	Istandsættelse, vedligehold	9
26	Misligholdelse	9/10
27	Motionsrummet	10
28	Navneskilt	10
29	Nøgler	10
30	Renlighed og orden	10
31	Reparationsarbejde	10
32	Sikkerhed	10/11
33	Støjende adfærd	11
34	Tobaksrygning	11
35	Tørrestativ	12
36	Udluftning	12
37	Vand- el- og gasinstallationer	12
38	Vedligehold	12
39	Vicevært	12
	Bilag A: Telefonnumre	
	Bilag B: Lukke for koldt og varmt vand og for vand til radiatorer.	

1. Københavns Skipperforening (KSF),

Foreningen, modtog den 22. december 1634 tilladelse til at oprette Kjøbenhavns Skipperlaug, og har igennem årene haft forskellige ejendomme til ældre og pensionerede medlemmer og enker efter sådanne.

Stiftelsen på Australiensvej 29-33 blev efter mange drøftelser bygget færdig i 1928 og bestod oprindeligt af 30 lejemål. I dag indeholder Stiftelsen 25 lejligheder samt Foreningens kontor.

Bygningen blev i øvrigt præmieret af Københavns Kommune i juni 1928.

Titlen på denne publikation er hentet fra et reglement for beboerne i Stiftelsen underskrevet af bestyrelsen i januar 1931. De fleste af bestemmelserne heri er efter nutidens udtryksmåder forældet; men en senere indsat tilføjelse lyder således:

Som det vil være Beboerne bekendt, er Huset Australiensvej 29-31-33 opført for at skabe et roligt og fredeligt Sted, hvor Foreningens ældre Medlemmer og sådannes Enker kan nyde deres Otium i absolut Ro.

Dette formål er stadig gældende.

2. Takt og tone (frit efter Emma Gad)

I en stor by er det mærkeligt, hvor lidt man kender til sine medbeboere. Hvad ved man om tredje sal, når man selv bor i stuen? Men i dette forhold som alle vegne, hvor mennesker færdes, er der humane hensyn at tage.

Man bør ikke udøve musik i en sen natte-time, hvor den kan tænkes at forstyrre medbeboere.

Man må ikke, når man kommer hjem, kaste støvlerne hårdt i gulvet lige over hovedet på dem, der sover nedenunder, ej heller gå larmende op ad trappen, smælde med entrédøren eller kime stærkt på klokken.

Hvis man har børn på besøg, bør man ikke lade dem uophørligt trampe på et udækket gulv lige over hovedet på medbeboere.

Man bør være diskret med musikøvelser og afholde sig fra at holde papegøje, grammofon og alt andet, der forårsager ubehagelig støj for medbeboere.

Dog skal man, set fra den anden side, ikke være for nøjeregnende med støj og klage over, at den gør en nervøs. Et meget stort antal mennesker, som jo er stuede sammen i en by, vil altid lave en del støj med råben, ringen, raslen og anden støj.

Trappen er ikke en blot og bar fortsættelse af gadefærdslen. Det gør en vis forskel, at man har fået tag over hovedet. Det gør således et velopdraget indtryk, når en herre løfter på hatten for den dame, han møder på trappen, og når to damer hilser flygtigt på hinanden. Man er ligeledes høflig, når man holder en hoveddør åben for en ældre forbigående og først går ind efter denne.

3. Tildeling af lejlighed.

Bestyrelsen for Københavns Skipperforening godkender tildeling af lejligheder i Stiftelsen efter Oldermændens indstilling.

Er man tildelt en lejlighed, skal dette betragtes som at modtage et legat. Dette betyder, at tildelingen er en personlig gave, som ikke kan overføres til andre end overlevende ægtefælle eller samlever.

Tildeling af en lejlighed er almindeligvis for livstid. Dette gælder dog ikke for medlemmers børn, som er tildelt en midlertidig bolig, så længe de er under uddannelse.

En tildelt lejlighed skal være lejers livscentrum, hvilket betyder, at lejligheden skal være lejers primære opholdssted.

Der gøres opmærksom på, at registrering af ens folkeregisteradresse til den tildelte lejlighed ikke anses som bevis på, at man opholder sig i lejligheden.

4. Indflytning

Ved indflytning skal lejer hurtigst muligt melde flytning til folkeregisteret, samt til det el-selskab man foretrækker.

Man overtager en lejlighed i den stand den forefindes. De faste forbindelser (vvs, gas og el) vil være gennemgået forinden og fundet i orden.

You See og Andels.net har lagt fibernet ind i kælderen og ført ledninger op i køkkentrappen for hurtig internet.

You See er det eneste selskab, der har lagt ledninger ind til TV

Indflytteren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Indflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i indflytterens smag.

Når lejemålet begynder, foretager Oldermænden et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard.

Det er op til enhver lejer, om vedkommende vil forbedre lejligheden. Til forbedring kan et medlem optage et lån gennem KSF. Lånet skal typisk betales tilbage over en periode på 10 år og skal godkendes af KSFs bestyrelse.

5. Husorden.

Med indgåelsen af en lejekontrakt er man underlagt love gældende for almene boligorganisationer, selve lejekontrakten samt nærværende husorden, som er et tillæg til den indgåede lejekontrakt.

Som lejer er det dig/er som lejere, der er ansvarlig for, at du selv, din familie og eventuelle gæster overholder reglerne.

Overtrædelse af denne husorden kan medføre, at lejekontrakten bliver opsagt.

Hovedprincipperne i denne husorden er, at beboerne udviser sund fornuft, hensyn over for andre og foreningens ejendomme.

Reglerne og retningslinjerne skal medvirke til at skabe et godt miljø blandt beboerne og til at værne om Stiftelsens værdier, således at driftsudgifterne kan holdes lavest mulige.

I det følgende gives udover forpligtelser for beboerne en række praktiske oplysninger og råd. For overskuelighedens skyld er disse anført i alfabetisk orden:

6. Adgangveje

Ejendommens trapper, reposer og øvrige fællesarealer må ikke anvendes til andet formål end adgang eller tilkørsel. Opmagasiner, herunder placering af planter, reoler, flasker, cykler, barnevogne, klapvogne, legetøj, sko, støvler, affaldsposer og lignende er ikke tilladt. For placering af rollatorer og andre hjælpemidler venligst kontakt Oldermænden.

7. Affald.

I gården er der et affaldsskur, hvor der er anbragt affaldscontainere til almindeligt affald, ligesom der er særskilte containere til papir, pap, metal, hård plastik, elektronik og brugte batterier.

Man er forpligtet til at følge de til enhver tid gældende regler og retningslinjer for behandling af affald i kommunen.

Al dagrenovation skal pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden det smides ud i affaldscontainerne. Lågene til affaldscontainerne skal altid holdes lukket.

Affald må ikke sættes ved siden af de opstillede affaldscontainere, der ikke må overfyldes.

Det er ikke tilladt at henstille eller henkaste affald på Stiftelsens fællesareal.

Flasker og glas skal anbringes i de dertil beregnede containere, eksempelvis containerne ved supermarkedet i Bryggervangen. Stiftelsen har ikke en container til dette brug.

8. Bibliotek

I biblioteket findes en række bøger, som frit kan benyttes. Såfremt de lånes med op i lejligheden bedes de sat på plads efter læsning.

9. Beboerlisten.

En liste over beboerne og deres kontaktoplysninger bliver opdateret af Oldermænden og distribueres, når der er ændringer til denne. Ønsker en beboer ikke, at dennes kontaktoplysninger oplyses på den omdelte liste, skal Oldermænden oplyses om dette.

10. Boligydelse

Den månedlige, forudbetalte boligydelse, der består af et driftstilskud og et á conto varmebidrag, forfalder til betaling senest den anden bankdag efter den første i den måned indbetalingen dækker.

Ydelsen indbetales til Stiftelsens konto i Danske Bank.

Firmaet ISTA foretager opmåling af varmekonsum og varmeregnskabet udføres af Foreningen. Varmeregnskabsperioden går fra 1/6 til 31/5 og skal være fremsendt til beboerne senest den 1/10. En eventuel efterbetaling skal indbetales senest 2. bankdag måneden efter modtagelsen. Tilbagebetaling af for meget indbetalt á conto bidrag skal tilbagebetales inden den 1/10.

Ista sender forbrugsoplysninger til hver lejlighed hver måned. Herved kan hver enkelt lejer følge med i forbruget.

11. Brandforebyggelse (frit efter Brandsikker Bolig af DBI).

Stiftelsen er en bygning af ældre dato, og en brand i en lejlighed kan med foruroligende hast sprede sig til resten af bygningen. Brande kan let undgås, hvis bare alle tænker sig om og bruger deres sunde fornuft.

Hver gang man forlader sin lejlighed (selv for kortere tid), bør man gennemgå lejligheden og sikre sig, at kogeplader, ovne og andre elektriske apparater er afbrudte, og at stearinlys og olielamper er slukkede.

En effektiv måde til at begrænse en brands udbredelse er at lukke alle døre i lejligheden, inden man forlader den.

a. Røgalarm

De fleste dødsbrande opstår, mens man sover, og det er ofte røgen, der dræber. I Stiftelsens lejligheder anbefales det, at der placeres mindst en røgalarm. Denne skal placeres i gangen ud for køkkenet.

Bruges batteridrevne røgalarmer, bør man have mindst 2, da batterierne kan svigte. Den anden skal placeres, så den kan høres i soveværelset.

Røgalarmer skal holdes rene og tjekkes jævnligt og batterierne skal udskiftes i henhold til vejledningen, som følger med, når man køber røgalarmen.

b. Stearinlys

Forlad aldrig et brændende lys. Placer et lys i sikker afstand fra brandbare materialer såsom gardiner, aviser og blade. Placer aldrig et lys i en reol. Flyt ikke et brændende lys. Fyrfadsllys skal sættes i en sikker og åben holder. Brug kun stabile lysestager.

c. Elektriske apparater.

Alle elektriske apparater bør slukkes, så snart man er færdig med at bruge dem. Husk at selv nyere vaske- og opvaskemaskiner kan bryde i brand. Brug altid autoriserede elinstallatører ved arbejder med elektriske installationer.

d. Påsatte brande

Hver 3. brand i tæt bebyggede områder er påsat. Dette kan begrænses ved fælles hjælp, ved at sikre at trapper, gang på loft og i kælder er ryddet for alle former for brandbare materialer.

12. Brandbekæmpelse (frit efter Brandsikker Bolig af DBI).

Den trinvis brandbekæmpelse består af 4 trin: red mennesker og dyr, alarmer brandvæsenet, begræns ilden og bekæmp ilden. Rækkefølgen af de enkelte trin er afhængig af situationen og brandens størrelse. Er der flere til stede, kan alle trin udføres samtidigt.

a) Evakuering.

Ved brand og andre nødsituationer er det vigtigt at bevare roen. Panikhandlinger kan forværre situationen. Vurderes det, at branden er større, advares straks alle de andre beboere. Advare 2 til 3 andre beboere, og bed dem om at advare alle andre. Brug eventuelt skibsklokken i gården til alarmering.

Hvis det brænder, og du skal ud via andre rum, så føl på den øverste del af døren du skal passere. Er den varm så lad være med at åbne den. Bliver du indespærret, må du forsøge at holde branden og røgen ude. Luk døre og brug fugtige håndklæder eller lignende til at tætnede. Hvis der kommer meget røg ind i rummet, må du åbne vinduet for at få røgen ud. Ellers hold dig tæt ved gulvet. Når brandvæsenet kommer, skal du give dig til kende ved at råbe fra vinduet.

b) Alarmer brandvæsenet

Vi har et veludbygget brandvæsen, der relativt hurtigt kan være til stede, når der opstår brand. Ring 1-1-2 og når du er kommet igennem til alarmcentralen, besvar de spørgsmål der bliver stillet. Sørg for, at der er nogen til at modtage brandvæsenet, når det ankommer.

c) Begræns branden.

Hvis du ikke har mulighed for at slukke ilden, skal du inden du forlader lejligheden, lukke alle døre og vinduer. Herved forhindres, at røg og ild breder sig til resten af bygningen.

d) Bekæmp ilden

En brand, der er opstået, kan i faste materialer såsom træ, papir og stof slukkes med vand fra for eksempel en vandkande eller en spand. Et brandtæppe, som er lavet af ubrandbart materiale, er effektivt mod små væskebrande og mindre brande i faste materialer, når de efterslukkes med vand. Har man ikke et brandtæppe, kan et uldtæppe benyttes til en lille brand.

Brand i væsker (for eksempel spiseolie), fedtstof eller stearin skal slukkes ved kvælning. Man skal dække overfladen på én gang, ellers kvæles branden ikke. Benyt eventuelt en bageplade fra ovnen, hvis man ikke har et grydelåg, der er stort nok.

Der må aldrig anvendes vand til slukning af brændende fedtstof, da dette vil skabe en eksplosionlignende dampudvikling, der slynger det brændende fedtstof ud af beholderen med fare for alvorlige personskader.

13. Bortrejse

Ved bortrejse af længere varighed (over 14 dage) eller ved indlæggelse på hospital anbefales det at underrette Oldermænden eller beboerrepræsentanten.

14. Cykler

Cykler og knallerter skal stilles i stativerne opsat på facaden på gadesiden – eller i cykelskuret i haven. Cykler og knallerter må ikke stilles i indgangen, på trapperne eller i gennemgangen fra gaden til haven.

Oldermænden er berettiget til at fjerne cykler og knallerter, der henstår ubenyttede. Inden da skal Oldermænden dog have opsat opslag i ejendommen om dette og givet beboerne et passende varsel.

15. Dørlåse

Ved indflytning anbefales det, at dørlåse til lejligheden omstilles.

16. Faste Installationer

Stiftelsen sørger for, at der ikke findes defekte vand-, gas- og el-installationer ved indflytningen.

Såfremt der senere opstår skader på førnævnte installationer, og disse ikke skyldes almindelig slitage eller alder, vil sådanne skader være at udbedre for beboerens regning.

17. Fraflytning

Ved fraflytning afleveres den tomme lejlighed med tilhørende lofts- eller kælderrum i rengjort stand. Med rengjort menes, at vægge, træværk og lofter er klar til at blive malet eller tapetseret, samt at gulve er klar til at blive behandlet.

På væggene skal alle søm, skruer, kroge og eventuelle rawplugs være fjernet, og alle huller skal være spartlet.

Et sæt nøgler afleveres efter aftale til Oldermænden mindst 1 måned før fraflytning, således at Oldermænden får adgang til fremvisning af lejligheden til ny lejer.

18. Fremleje

Som det fremgår af § 1, må lejlighederne i Stiftelsen kun udlejes til medlemmer af KSF samt efterladte hustruer eller samleverer (og til deres børn under studie).

Enhver form for overladelse af brugen af lejligheden (gælder også overladelse til lejers familie) betragtes som fremleje.

Fremleje eller udleje helt eller delvis (også til lejers familie) er som udgangspunkt ikke tilladt, men særlige regler i lejeloven giver mulighed for fremleje i op til 2 år såfremt fraværet er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse eller lignende.

Enhver form for fremleje skal derfor godkendes af Københavns Skipperforenings bestyrelse.

Ansøgning herom skal forelægges bestyrelsen mindst 2 måneder før en eventuel udleje og/eller fremleje. Den skriftlige udformning af fremlejeaftalen skal vedlægges ansøgningen.

19. Fælleslokalerne

Fælleslokalerne består af:

- Salon med plads og service til ca. 50 personer
- Køkken
- Gæsteværelse
- Bad og toilet
- Bibliotek
- ”Systue”, med rulle
- Hobbyværksted
- Motionsrum med bl.a. løbebånd, romaskine og motionscykel

Reservation af faciliteterne foretages på dertil anbragte kalender og liste, dog kan bibliotek, systue, hobbyværksted, og motionsrum anvendes frit.

Private fester og sammenkomster kan afholdes i lokalerne, men må ikke være til gene for husets øvrige beboere. Vær opmærksom på, at såfremt vinduerne i salonen er åbne, ”forplanter” lyden sig til de omkringliggende ejendomme. Klokkeren 22 skal der imidlertid være fuldstændig ro.

Lån af salon og køkken koster mindst 50 kroner per døgn, som betales til ’kaffekassen’, idet indkøb af fornødenheder til lokalernes drift afholdes af denne kasse.

Efter brug af salon og køkken skal der ryddes op og rengøres. Den udarbejdede instruks skal følges.

Ved manglende eller utilstrækkelig rengøring vil Oldermændene arrangere oprydning og rengøring på brugerens regning.

Skulle der ’ryge’ en tallerken eller et glas, bedes dette meddelt på en seddel i køkkenet.

Københavns Skipperforening disponerer over lokalerne til foreningens generalforsamling, der afholdes i maj måned og til et bestyrelsesmøde i november måned hvert år.

20. Gæsteværelse.

Der er i kælderetagen indrettet et gæsteværelse med to senge. Dette gæsteværelse er til brug - for kortere ophold - for beboernes overnattende gæster.

Værelset kan reserveres af beboerne ved påtegning af listen ophængt på værelsets dør.

Efter brug skal værelset rengøres.

Prisen for brug af gæsteværelset samt retningslinjer for gæsteværelsets brug fremgår af den i værelset ophængte instruks.

21. Haven og gården.

Haven kan frit benyttes af alle Stiftelsens beboere.

Pavillonen kan reserveres til private sammenkomster. Reservation sker på kalenderen, der er ophængt i kælderetagen på væggen overfor bad og køkken.

I haven bør man naturligvis udvise fornødent hensyn til øvrige beboere og naboer – her, som i alle andre tilfælde.

Havemøbler er stillet til rådighed til fælles afbenyttelse. Hynderne opbevares om sommeren i bagtrappenedgangen mellem nr. 31 og 33. Efter endt brug lægges hynderne tilbage, således at de kan bevares rene og pæne længst muligt.

I henhold til politivedtægten er det ikke tilladt at smide madrester eller andet foder i gården/haven til fuglene, da dette virker tiltrækkende på rotter.

Skulle der være rygere blandt brugerne, bedes disse venligst tømme de benyttede askebægre. Ved tømning af askebægre skal du sikre dig, at der ikke er gløder i affaldet. Et råd: Fyld askebeget med vand inden tømning.

Haven passes og plejes af beboerne og viceværten.

22. Hobbyværksted.

Stiftelsens hobbyværksted er til fri afbenyttelse for alle beboerne. Lånt værktøj skal efter brug omgående anbringes i værkstedet igen. Det meste værktøj er privatejet og velvilligst stillet til rådighed af ejerne.

23. Hovedtrapperne.

Husets hovedtrapper er meget smukt udført. Det skal der tages hensyn til ved ind- og fralæytning samt i daglig adfærd.

24. Husdyr.

Det er ikke tilladt at holde hund, kat eller andre husdyr. Dog kan Oldermænd og beboerrepræsentanten, når særlige hensyn gør sig gældende, dispensere fra denne regel.

25. Istandsættelse og Håndværkere

Lejligheden istandsættes og vedligeholdes af beboeren. I denne forbindelse gøres opmærksom på, at medlemmerne ikke betaler indskud, og at der ikke betales til indvendig vedligehold. De studerende betaler imidlertid 3 måneders driftstilskud i indskud.

Større ændringer og ombygninger samt alle ændringer i badeværelset kræver Oldermændens tilladelse.

En beboer må ikke uden Oldermændens godkendelse rekvirere håndværkere på Stiftelsens regning. Sker det, kan Oldermænden afvise at betale regningen, medmindre der er tale om akutte situationer, hvor det ikke er muligt at få fat i Oldermænden.

26. Misligholdelse.

De almindelige regler for misligholdelse af lejemål - herunder indbetaling af driftstillæg og varmebidrag er gældende.

Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse påhviler den fraflyttede uanset lejeperiodens længde. Det er at betragte som misligholdelse, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af lejligheden, dens sanitetsgenstande m.v., betragtes det som misligholdelse, og udgiften hertil skal betales fuldt ud af fraflytteren.

27. Motionsrummet.

På loftsetagen er indrettet et motionsrum, som er til fri disposition for Stiftelsens beboere.

Af hensyn til beboere i lejlighederne umiddelbart under motionsrummet må rummet kun benyttes i tiden fra kl. 08:00 til 20:00.

- Motionsrummet holdes altid aflåst ved hjælp af en kodet hængelås.
- Koden til hængelås udleveres til alle, der lader sig skrive op på listen, fremsendt af Oldermænden og melder sig til turnusordningen for rengøring af rummet. Koden kan oplyses af Oldermænden og/eller beboerrepræsentant
- De forskellige rengøringsaktiviteter bliver tildelt efter ønske og først til mølle-princippet.
- En liste med navne og kontaktdetaljer ophænges i motionsrummet.
- Man attesterer med dato og underskrift, når de tildelte opgaver er udført.
- Motionsrummet skal under alle omstændigheder altid efterlades pænt og ordentligt, og vægte skal enten hænges/sættes på plads eller arrangeres, så de ikke udgør risiko for at snuble over dem.

- Alle brugte maskiner aftørres hver gang efter brug.
- Vinduet skal lukkes, før man forlader rummet.
- Opfyldes de ovenstående punkter ikke kan den enkeltes brug af motionsrummet blive bragt til ophør.

28. Navneskilt.

Beboerne er pligtige til at sætte navneskilt på entre- og køkkendør. Endvidere skal loft- og kælderrum være tydelig forsynet med brugerens navn.

29. Nøgler.

Nøglerne er ens for alle tre gadedøre og i hver adgang til:

- kældernedgang fra gade og gård til kældergennemgang,
- alle fire døre fra have til bagtrapper,
- loft fra bagtrapperne,
- bagtrappe nr. 4 fra kældergennemgang og til
- den lange kældergang.

30. Renlighed og Orden.

Almindelig renlighed og orden skal iagttages overalt i Stiftelsen såvel på trapper og gange, i loftsrum og kælderrum samt i haven/gården.

Lejligheden er overtaget i rengjort og vedligeholdet stand. Lejligheden skal løbende rengøres og vedligeholdes i samme stand som ved overtagelsen.

Lejligheden skal afleveres i samme rengjorte og vedligeholdte stand, som ved overtagelsen.

Oldermand og beboerrepræsentant kan ved besigtigelse sikre sig, at ovenstående overholdes.

Overholdes rengørings- og vedligeholdsstandarderne ikke, kan Oldermændene give lejer 1 måned til at bringe lejligheden i stand før en fornyet besigtigelse. Findes lejligheden ved fornyet besigtigelse ikke at være i rengjort og vedligeholdet stand, kan oldermand istandsætte eller rengøre lejligheden for lejers regning. Samtidig kan Oldermændene beslutte, om lejemålet kan fortsætte.

31. Reparationsarbejder.

I tilfælde af reparationer af ejendommens installationer er beboerne pligtige til at aflevere nøgler til loft- og kælderrum til Oldermændene eller viceværten - tydeligt mærket med navn og nummer på kælder- eller loftsrum.

32. Sikkerhed.

Af hensyn til Stiftelsens og beboernes sikkerhed er det ikke tilladt via dørtelefonen at åbne for personer, som beboeren ikke kender eller ved, hvor skal hen.

Man bør ved selvsyn sikre sig, at den eller de personer, man lukker ind, også har et legitimt ærinde.

Sørg for at døren til hoved- og køkkentrappen altid er forsvarligt lukket og låst, når de har været benyttet. Dette gælder især dørene til kælder og køkkentrapper til nr. 33 i kældergennemgang og dørene til loftrummen.

33. Støjende Adfærd.

Af Stiftelsens særlige karakter med mange ældre beboere følger, at støjende adfærd skal undgås. Det er forholdsvist meget lyd i ejendommen, hvorfor de enkelte beboere skal have dette i erindring.

Alle beboere har pligt til at begrænse lugt- og støjgener i ejendommen mest mulig.

Brug af tv, radio, musikanlæg, musikinstrumenter, maskiner mv. skal ske under hensyntagen til naboerne. Om nødvendigt skal vinduerne holdes lukkede.

Støjende adfærd, høj musik og højrøstet tale mv. må normalt ikke finde sted. Dette kan i rimeligt omfang fraviges ved fester, hvis beboeren har varslet dette senest tre døgn inden ved opslag i opgangene, men der skal altid være ro senest klokken 2200.

Vaskemaskiner og tørretumblere må ikke bruges mellem kl. 20.00 og kl. 08.00.

Boremaskiner, slibemaskiner og andet støjende værktøj må ikke benyttes mellem kl. 20.00 og kl. 08.00. Beboeren skal med opslag i opgangene senest 3 døgn før varsle gulvslibning og andre former vedligeholdelsesarbejder, der kan medføre gener for naboer.

Da brugen af boremaskiner, slibemaskiner, hammer og lignende støjende værktøj er til stærk gene for beboerne i tilgrænsende lejligheder, bør sådant værktøj kun benyttes til mindre opgaver.

Professionel musikudøvelse må kun finde sted med accept fra berørte naboer og efter bestyrelsens godkendelse.

På søn- og helligdage er støjende adfærd og brug af støjende værktøjer ikke tilladt.

Støjklager skal respekteres første gang.

34. Tobaksrygning.

Rygning er den hyppigste årsag til dødsbrande i Danmark. Ryg aldrig i sengen. Alkohol og medicin kan medføre, at man ikke opdager, at man taber en glød. Brug store og dybe askebægre. Hæld vand på asken, inden askebægre tømmes eller vent til næste dag med at tømme det.

Der er rygeforbud i alle opgange og i alle indendørs fællesarealer. Der må kun ryges i haven. Rygere skal benytte de askebægre, der er til rådighed. Inden haven forlades, skal disse askebægre tømmes. Man skal sikre sig, at der ikke er gløder i bægrene ved eventuelt at komme vand i bægrene inden de tømmes.

Det er tilladt at ryge i egen lejlighed, men det er strengt forbudt at smide cigaretskod og/eller lignende ned i gården. En sådan opførsel udviser en så stor mangel på respekt på Stiftelsens værdier, at det kan medføre, at lejekontrakten bliver opsagt uden yderligere varsel.

At smide et cigaretskod ud gennem vinduet udgør en stor brandrisiko, da det forholdsvis let kan falde ind gennem vinduet i en underliggende lejlighed.

35. Tørrestativ.

Tørrestativer er stillet op til fælles afbenyttelse. De står i plænen ved nr. 29. Derudover er der et tørrerum på loftsetagen.

36. Udluftning.

For at undgå fugtdannelse og dermed efterfølgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling skal beboerne sikre en effektiv udluftning gennem vinduer og døre.

For at undgå kondens og em dannelser på vægge, lofter og øvrige bygningsdele skal lejer sikre en tilstrækkelig opvarmning og en effektiv udluftning i lejligheden

En fuldstændig udluftning bør ske 5-10 minutter mindst 3 gange dagligt.

Ved langvarig udluftning bør der lukkes ned for radiatorerne. Der bør også foretages udluftning af indbyggede skabe m.v.

I flere køkkener og baderum er der separat udluftningskanal til taget. **Disse kanaler må under ingen omstændigheder stoppes til og emhætter må ikke tilsluttes.**

37. Vand- gas- og elinstallationer.

Beboerne anmodes om at meddele eventuelle defekter på lejlighedens varmesystem, sanitære og elektriske installationer til Foreningens Oldermænd, der vil foranledige nødvendig reparation.

a) Vandinstallation

Det bør huskes, at vand er dyrt og kun kan betales gennem driftstilskuddet. Giv straks Oldermændene besked om en dryppende/løbende vandhane eller cisterne, når det konstateres.

Stophaner ved vandinstallationerne er forskellige fra lejlighed til lejlighed. Du skal derfor selv sætte dig ind i, hvordan det er i din lejlighed.

Såfremt et vandrør bliver utæt, eller hvis der sker en sprængning af et vandrør, er det vigtigt, at du som beboer ved, hvordan du skal håndtere situationen.

Vandtilførslen til ejendommen består af systemer med koldt vand, varmt vand samt vand til centralvarmesystemet.

Der er yderst sjældent, at der opstår problemer med vandtilførslen og/eller vandrørsystemet, men du skal i påkomne tilfælde være klar over, hvordan man lukker for de forskellige systemer, således at vandskader kan minimeres så meget som muligt.

Det anbefales derfor, at du snarest gennemgår rørsystemerne for din lejlighed i såvel kælder- som i loftgangen og lokaliserer, hvor der skal lukkes for koldt og varmt vand for din lejlighed.

For beskrivelse af rørsystemerne med ventiler se billag B.

b) El-installation

Det kan være livsfarligt at få et elektrisk stød. Derfor er det vigtigt, at tage de rette forholdsregler i brug inden et el-arbejde påbegyndes, og at det rette værktøj benyttes. Før et elarbejde påbegyndes, skal strømmen være afbrudt.

Disse elarbejder må man selv lave:

- Skifte en afbryder
- Trække ledninger fra udtag til lamper
- Tilslutte et køleskab, komfur og lignende til en stikkontakt.
- Montere lamper i eksisterende udtag.
- Udskifte en opvaskemaskine.
- Udskifte en stikprop, hvis der er en i forvejen

Disse elarbejder må man ikke selv lave:

- Udføre nye installationer.
- Udskifte eksisterende ledninger til nye
- Udføre elarbejder i måler eller tavle
- Tilslutte eller frakoble komfurer og vaskemaskiner, som ikke er tilsluttet med en stikprop.
- Opsætte lavvoltage belysning (halogenlamper), hvis transformer, lamper og ledninger er købt hver for sig.
- **Er du i tvivl om et elarbejde må laves af dig selv, må du tilkalde en elektriker.**

Sikkerhedsstyrelsens regler for elsikkerhed skal overholdes.

Se: https://www.sik.dk/privat/elsikkerhed/alt_om_elsikkerhed

c) Gasinstallation

Når du bruger bygas til din madlavning, gavner du også miljøet. Gaskomfurer forurener langt mindre end almindelige elkogeplader. Det betyder f.eks., at vi i København lukker 20.000 tons mindre CO₂ ud om året end ved et tilsvarende elforbrug.

- Alle nye gasblus har flammeovervågning. Går flammen f.eks. ud pga. et kraftigt vindstød, vil flammeovervågningen automatisk slukke for gassen.

- Bygas er tilsat et lugtstof, så du kan lugte selv den mindste utæthed. Lugter du gas, skal du straks give besked til HOFOR, så fejlen kan findes og rettes

Kontakt til HOFOR: indenfor arbejdstid 3395 3395 – udefor arbejdstid 3388 2424
(arbejdstid: 0830 – 1530)

38. Vedligehold

Beboerne anmodes om at meddele eventuelle defekter på lejlighedens varmesystem, sanitære og elektriske installationer til Oldermænden eller vicevært, der vil foranledige nødvendig reparation.

39. Vicevært.

Viceværten udfører de normale funktioner for en vicevært i henhold til sin funktionsbeskrivelse.