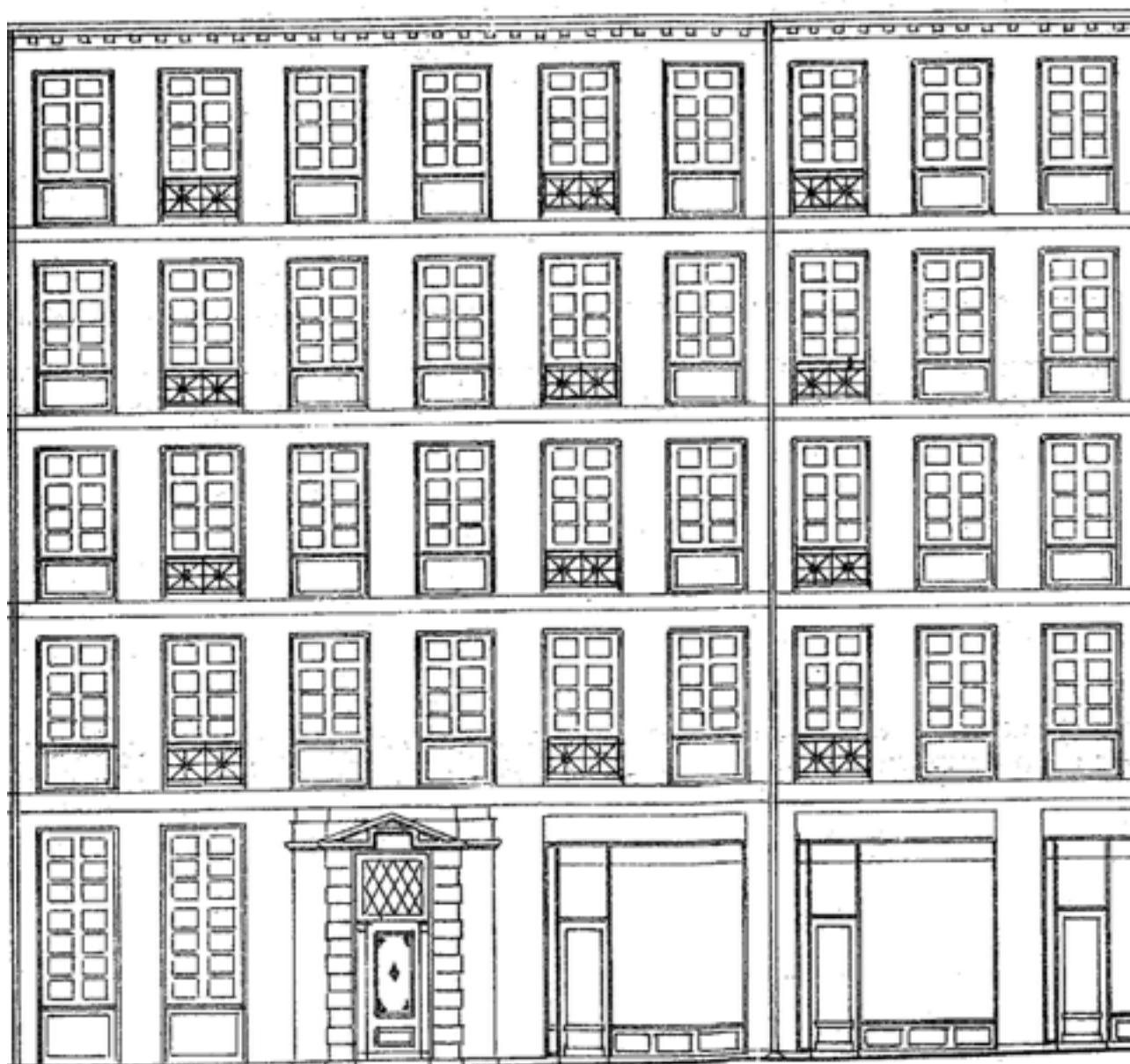


Ejerforeningen Rahbekshus

Beboerhåndbog og husorden

Februar 2002





Vesterbrogade 161 - 167 og Rahbeks Allé 2A - 2D

Indholdsfortegnelse:

Velkommen.....	2
Vicevært.....	2
Bestyrelse.....	2
Vores hus.....	3
Oversigt over ejendommen og fællesfaciliteter	4
Husorden	
Velkommen!	4
Vores bestyrelse.....	4
En central person – vores vicevært	4
Vores hus	5
Husorden	5
Altaner og blomsterkasser	7
Beplantning	7
Børn og leg	7
Cykler, barnevogne o. lign.	8
Façadeskiltning.....	8
Ferie.....	8
Fodring af dyr.....	8
Forsikringer	8
Fremleje af lejligheder	9
Friholdelse af flugtveje.....	10
Fyrværkeri.....	10
Gæster, butikskunder og besøgende.....	10
Husdyr	10
Hybridnet, antenner og paraboler	11
Installationer: El, Gas, VVS.....	11
Kælder- og loftsrum	11
Navneskilte	12
Nøgler og nøgleoverdragelse	12
Renovation og affald.....	12
Støj og lydgivende apparater.....	13
Trappevask	13
Tæppebankning.....	14
Tørrerum.....	14
Udluftning, vinduer og varme.....	14
Vand- og brandskade.....	14
Vandforbruget	15
Vigtige adresser.....	16

Velkommen!

i ejerforeningen Rahbekshus. Ejerforeningens bestyrelse vil med denne beboerhåndbog gerne give svar på de mest almindelige spørgsmål, som beboerne i ejendommen måtte have om praktiske forhold og regler i ejendommen. Denne udgave er revideret efter sidste generalforsamling i sept. 2001.

De mere juridiske regler findes i foreningens vedtægter, og udleveres, når en lejlighed overtages af en ny beboer, eller fås ved henvendelse til bestyrelsen. Aktuelle projekter, som foreningen er i gang med, kan ses i det seneste generalforsamlingsreferat.

Alle økonomiske og juridiske transaktioner i forbindelse med ejendommen administreres af advokat Anders Boelsskifte (se "vigtige adresser").

Her i bogen findes bagerst de vigtigste adresser på håndværkere osv.

Vores bestyrelse

Bestyrelsen er den daglige ledelse af ejendommen mellem generalforsamlingerne, som afholdes en gang om året. Ifølge vedtægterne skal generalforsamlingen afholdes efter årsregnskabets afslutning i august.

Her fastlægges rammerne for næste års arbejde og her har alle beboere mulighed for at komme til orde og deltage i de fælles prioriteringer og dispositioner.

Beboerne kan altid kontakte bestyrelsen via postkassen, som er opsat i gården. Alle ideer, forslag til forbedringer, klager – stort som småt – bliver behandlet seriøst af bestyrelsen og det respekteres, hvis man vil være anonym. Bestyrelsen skal dog kende personen.

Man er også velkommen til at kontakte bestyrelsen telefonisk eller via e-mail, navne og tlf.nr. er opsat i opgangene.

Bestyrelsen meddeler sine beslutninger og dispositioner gennem et nyhedsbrev, som uddeles til alle beboere, og via foreningens hjemmeside www.rahbekshus.dk.

En central person – vores vicevært

Rahbekshus har sin egen vicevært som klarer størstedelen af ejendommens daglige, praktiske problemer. Han kan kontaktes på nummeret, som er opgivet under "vigtige adresser" her i bogen. Respektér venligst den angivne telefontid.

Hvis det drejer sig om et akut nødstilfælde, f. eks. vandskade eller sprængte vandrør, skal beboerne kontakte ejerforeningens VVS-firma direkte (se "vigtige adresser") og efterfølgende viceværten eller bestyrelsen af hensyn til forsikringen.

Foruden at udføre de faste arbejdsopgaver, der fremgår af viceværtens kontrakt, tager viceværten sig af alle vedligeholdelses- og reparationsopgaver på ejendommens fællesarealer. Enten ved at udføre arbejdet selv eller efter aftale med bestyrelsen ved hjælp fra eksterne håndværkere.

Da viceværten ikke dagligt kan nå at komme rundt overalt i ejendommen er det vigtigt at vi er behjælpelige og betænksomme i det daglige, så viceværtens arbejde lettes mest muligt.

Vær venlig at give viceværten besked om evt. defekter eller lignende, der måtte trænge til at blive taget sig af. Enten direkte til viceværten eller i viceværtens og bestyrelsens postkasse, der er placeret ved porten i gården. Ved vandskade eller sprængte vandvær skal man dog kontakte ejendommens blikkenslager direkte.

Vores hus

Selve gaden Rahbeks Allé er opkaldt efter Knud Lyhne Rahbek, som boede i Bakkehuset længere oppe af vejen. Bakkehuset er nu et litteratur- og kulturhistorisk museum indrettet i den lejlighed, hvori ægteparret Kamma og Knud Lyhne Rahbek boede fra 1802, til han døde som den sidste af de to i 1830. Huset giver et levende indtryk af det miljø, hvori den danske Guldalders kunstnere færdedes. Bakkehuset er Frederiksbergs ældste bygning, og ligger på Frederiksberg Bakke som er storbyens største bakke. Stedet havde indtil 1700-tallets slutning været landevejskro med en tilhørende grund på ca. syv tønder land. Adam Oehlenschläger og Jens Baggesen var hyppige gæster i dette hus og husets forrige beboer Hans Hartvig Seedorf fortæller, at han tit hørte dem skændes på gangene ved nattetide. Også ægteparret Heiberg havde sin gang her og sågar Grundtvig, der skrev flere salmer i Bakkehuset.

Vores ejendom, Rahbekshus er opført i 1924 af en vis hr. Jakobsen. Arkitekturen er senklassicistisk og typisk for den tids byggestil. Jacobsen var jøde, og hans herkomst er stadig at spore i bl.a. de gamle dørspioner, der er udformet som Davidstjerner.

Ejendommen Rahbekshus har også haft sine berømte beboere. Den berømte og berygtede indbrudstyv "Det borende X" blev arresteret under et røveri i det posthus, som engang lå i ejendommen i Rahbeks Allé.

Forfatteren og nobelpristageren Johannes V. Jensen boede i en af lejlighederne på hjørnet af Rahbeks Allé og Vesterbrogade.

Ejendommen har otte opgange med i alt 58 lejligheder, 12 erhvervslejemål og otte garager i gården. Lejlighederne varierer i størrelse fra små 48 m² til godt 260 m² i de største taglejligheder.

Ejendommen Rahbekshus samt hele området Vesterbrogade -Halls Allé er erklæret bevaringsværdigt af Frederiksberg Kommune ifølge en lokalplan. Det indebærer bl.a. at der ikke må foretages større ændringer ved området uden kommunens tilladelse.

Husorden

Ifølge vedtægternes § 28 skal husordenen følges af alle beboere i Ejerforeningen Rahbekshus men den er ligeledes tiltænkt som en håndbog eller vejledning, man kan benytte, hvis der er noget man er i tvivl om eller ønsker afklaret.

De enkelt punkter er opstillet alfabetisk, så det er nemt at finde frem til det emne, man ønsker at vide noget mere om.

Plan over ejendommen og fællesfaciliteter:

Gården er ejendommens centrale mødested – især om sommeren. Her er en græsplæne, cykelstativer og et legehus til børnene.

Til fælles afbenyttelse om sommeren er der borde og stole.

Hovednøglen passer til
hovedtrappedøren
cykelkældrene, gårdtoiletterne
samt alle kældertrapper.
køkkentrappedøren, porten til
gården.

Altaner og blomsterkasser

Altanerne skal holdes rene og ryddelige. Det gælder ikke mindst de altaner, der vender ud imod gården. Brug dem ikke som opmagasineringsrum eller pulterkammer. Det er ikke tilladt at tilberede mad på altanerne.

Anbring gerne altankasser under vinduerne mod gården samt mod gaden på alle etager, det ville pynte, hvis alle gjorde det. Men husk, at altankasserne (eller rettere sagt indholdet i dem) skal vedligeholdes.

Beplantning

Ejerforeningen forestår – som hovedregel – beplantning af gården og vedligeholdelsen af denne. Alle beboere er velkomne til at deltage i arbejdet i gården, hvis havearbejde har interesse.

Vi opfordrer alle beboere til at være med til at værne om og tage hensyn til gårdens planter og blomster, og forældre opfordres til at lære deres børn det samme hensyn.

Børn og leg

Der gælder følgende tommelfingerregler for børn i gården:

- Mindre børn må gerne cykle i gården, men legeredskaber og cykler skal stilles på plads, når man er færdig med at lege. Stil ikke cykler og legeting på trapperne, men sæt dem under halvtaget ved garagerne eller ved cykelstativerne. Eller tag tingene med ind i lejlighederne.
- Børn må ikke lege eller opholde sig på trapperne, på loftsgange, i kældre, cykelkældre o. lign., hvor det kan være farligt eller til gene for dem selv eller andre beboere.
- Det er selvfølgelig forbudt at male på træ- og murværk eller på anden måde beskadige ejendommen.
- Brug af legeredskaber, der kan være til gene eller fare for børnene eller andre, er forbudt.
- Man må ikke klatre over muren til naboejendommen. Det kan være farligt, og desuden er ikke alle beboere i naboejendommen glade for det.
- Børn skal være med til at passe på haven og gården – og derfor må man ikke klatre i træerne og løbe i bedene.
- Når der spilles bold, skal der tages hensyn til vinduerne. Dvs. man må ikke spille fodbold i nærheden af vinduer. Vi anbefaler derfor at børnene spiller basket og bruger den opsatte kurv. Tag også hensyn til græsset, der må ikke spilles bold på græsplænen - brug pladsen foran garagerne.

Cykler, barnevogne o. lign.

Der må ikke stilles cykler, legeredskaber etc. i trappeopgangene. De skal i cykelkældrene.

Undtaget er dog barnevogne eller handicaphjælpemidler, som bruges til daglig, fordi der ikke findes et særskilt rum til disse ting. Hvis de ikke bruges i længere tid skal de dog stilles i cykelkælderen.

Cykelkælderen er beregnet til cykler og må ikke bruges som opmagasineringsrum for barnevogne, kælke, trehjulede cykler etc.

Lås ikke cykler fast til faldstammer i cykelkælderen eller til rækværket ved nedgangen til cykelkælderen, det besværliggør adgangen for andre, der skal ind og ud af cykelkælderen.

Effekter som findes henstillet, hvor det er forbudt, eller hvor det bedømmes, at effekterne ikke bruges jævnlige, kan fjernes af viceværten uden varsel samt uden ansvar for effekterne.

Façadeskiltning

Skilte og reklamer på façader (og andre fællesarealer) må kun anbringes efter skriftlig tilladelse fra foreningens bestyrelse og efter ansøgning til kommunen. De nøjere regler herfor kan rekvireres hos bestyrelsen.

Ferie

Hvis man er bortrejst eller andet i kortere eller længere tid, er det en god idé at få en nabo eller andre til at se efter lejligheden – herunder også at forholde sig til evt. vigtige meddelelser fra f.eks. viceværten, håndværkere eller bestyrelsen. Undgå så vidt muligt nedrullede gardiner og andre synlige fraværstegn, der kan friste indbrudstyve.

Faktisk er det altid en god idé med en form for »naboovervågning« – også i det daglige.

Fodring af dyr

På grund af rotter og andre skadedyr er det forbudt at fodre fugle eller dyr ved udkastning af brød eller lignende. Der har desuden været eksempler på, at nogle beboere har fodret en kat i sommerperioden for derefter at »glemme« den om efteråret, hvorefter den tilvænnede kat har måttet klare sig selv.

Forsikringer

Ejendommens forsikring omfatter – foruden diverse lovpligtige forsikringer – en svampeskadeforsikring, en bestyrelsesansvarsforsikring samt en udvidet rørskadeforsikring, der indebærer, at også skader og gennemtæringer på skjulte rørgennemføringer er dækket. Ejerforeningen er også glas- og kummeforsikret, hvilket indebærer, at skader på façadevinduer er dækket af ejerforeningens forsikring. Herudover er der en arbejdsskadeforsikring til dækning af vicevært eller beboere, der udfører et stykke arbejde i foreningens regi, f.eks. i forbindelse med »arbejdsweekender«.

Det er dog vigtigt at understrege, at det er den enkeltes eget ansvar at sørge for tegning af øvrige forsikringer, man finder nødvendige, herunder indboforsikring, familieansvarsforsikring, fritidsulykkesforsikring eller anden husstandsforsikring.

Det er således ikke ejerforeningens forsikring, der dækker, hvis f. eks. et barn kommer til skade i gården under leg, medmindre foreningen kan lastes for forsømmelse af den ene eller anden slags.

Hvis der opstår en skade, som man formoder skal dækkes af ejerforeningens forsikring, skal man kontakte bestyrelsen og ejendommens forsikringsmægleren (se: "vigtige adresser") så hurtigt som muligt. Hvis man undlader at anmelde til forsikringen hurtigt efter skaden er opstået, kan vi risikere, at forsikringen ikke dækker. Hvis du er i tvivl, om ejerforeningens forsikringen dækker, bør du også kontakte bestyrelsen, som kan undersøge om forsikringen dækker.

Se også omtalen under Vand- og Brandskade m.v.

Fremleje af lejligheder

Det er forbudt at fremleje eller bytte fremlejede lejligheder uden først at have indhentet bestyrelsens skriftlige godkendelse.

Hvis bestyrelsen får kendskab til brud på denne regel, kan lejeaftalen blive ophævet.

Der er ret vide muligheder for at opnå tilladelse til at fremleje sin lejlighed, og man kan kontakte bestyrelsen for at få yderligere oplysninger.

I reglen er en fremlejetilladelse blot en formalitet, men der er flere årsager til, at bestyrelsen og administrator skal holdes orienteret om, hvilke lejligheder der er udlejet.

F. eks. Skal bestyrelsen og administrator vide, hvor man skal henvende sig, hvis der opstår vandskade eller andre skader, der involverer ejendommens forsikringsselskab, hvis der er vigtige meddelelser fra bestyrelsen til ejeren, hvis der opstår stridigheder mellem lejeren og naboer eller for at sikre, at eventuelle lejere er orienteret om husordenen og reglerne heri. Bestyrelsen behøver altså ikke at blive orienteret om huslejens størrelse eller andre private og interne forhold mellem ejer og lejer.

I forbindelse med fremleje af lejligheder skal følgende paragraffer i Lejeloven fremhæves:

»§ 25

Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejeren straks anmelde til lejerens. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

§27

Udlejeren skal selv sørge for, at der hersker god orden i ejendommen.

Stk. 2: Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud [...] Lejeren skal sørge for, at pligter, der

påhviler ham efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger, han er ansvarlig efter § 25.

§ 93

Udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejereren trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen eller hans forhold trods udlejerens påmindelse er til ulempe for ejendommen eller dens beboere.«

Friholdelse af flugtveje

Der må intet stilles på hverken hoved- eller køkkentrapper eller i kælder- og loftsgange af hensyn til brandsikkerheden (se dog afsnittet om cykler og barnevogne o. lign., side 5).

Det er strengt forbudt at opbevare benzin og andre brandfarlige væsker på dunke i kældre, bagtrapper, lofts- og kælderrum samt i garager.

Fyrværkeri

Enhver form for afskydning af fyrværkeri fra ejendommen eller på nogle af ejendommens fællesarealer er strengt forbudt af hensyn til brandfaren og vildfarne raketter. Dette gælder også nytårsaften, hvor beboerne henvises til at afskyde fyrværkeri på gaden foran ejendommen.

Gæster, butikskunder og besøgende

Beboernes gæster skal følge samme regler som beboerne. Sørg for at gæster færdes stille og roligt på trapperne til og fra besøg og at de følger husordenens regler i gården.

Det er ikke tilladt for butiksindehavere eller lejere af ejendommens butikker at benytte gården som »kontor« for deres forretning eller at drive butiksvirksomhed i gården . Butikkernes kunder kan således ikke benytte gården og gårdens faciliteter.

Husdyr

Ifølge vedtægterne er det ikke tilladt at holde husdyr i ejendommen, medmindre bestyrelsen skriftligt forud har givet tilladelse. Bestyrelsen kan ikke nægte ophold af een lille hund i hver lejlighed, medmindre hunden er til gene for ejendommens beboere.

Hvis man undlader at indhente tilladelse, kan bestyrelsen efter forudgående skriftlig advarsel beslutte, at den pågældende beboer ikke længere skal have ret til at holde hund, resp. den pågældende hund.

Det er tilladt at holde mindre husdyr, der må formodes ikke at volde problemer for øvrige beboere uden skriftlig tilladelse, f.eks. katte, fugle, hamstere etc. Det er dog en forudsætning, at disse husdyr bliver i lejligheden. Katte må således ikke lukkes ned i gården.

Det er ikke tilladt at holde slanger, edderkopper, eller andre dyr, som skaber en naturlig utryghed for beboere i ejendommen.

Der gælder følgende retningslinjer vedr. husdyrhold:

- Husdyr må ikke være til ulempe (støj, møg, lugt, utryghed) for andre beboere eller for ejendommen.
- Husdyr skal til stadighed være forsikret således, at ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som et husdyr direkte eller indirekte måtte forvolde.
- Husdyr bør altid føres i snor på eller ved ejendommens fællesarealer, herunder også langs ejendommens facade.
- Husdyr må ikke luftes i gården og ejeren er ansvarlig for, at dyret ikke forurener på eller ved ejendommens fællesarealer, herunder også langs ejendommens facade.
- I tilfælde af berettiget klage over husdyr vil tilladelsen til husdyrhold blive ophævet.

Hybridnet, antenner og paraboler

Ejerforeningen er p.t. tilsluttet hybridnet, og der må ikke opsættes individuelle paraboler eller antenner på ejendommens facade, altaner eller tage, da ejendommen er klassificeret som bevaringsværdig.

Installationer: El, Gas, VVS

Alle uregelmæssigheder ved installationer skal hurtigst muligt meddeles viceværten. Ejerforeningen er dog kun forpligtet til at vedligeholde alle stigrør og faldstammer, men det er beboerens pligt straks at meddele eventuelle utætheder på disse rør, jf. ejerforeningens VVS-politik.

Det er beboerens pligt at få afhjulpet en dryppende vandhane eller et løbende toilet.

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. For eksempel er det forbudt at skylle kattegrus samt hygiejnebind og bleer ud gennem toilettet.

Det er forbundet med store udgifter at reparere den slags skader, og blikkenslageren kan som regel spore »synderen«. Hvis det kan bevises, at tilstopningen er ejerens fejl, vil den pågældende ejer blive holdt ansvarlig. Indgreb i vand- og varmforsyningen skal forelægges bestyrelsen og varsles ved opslag i opgangene.

Kælder- og loftsrums

Kælder og loftareal er ejerforeningens fælles ejendom. Til hver lejlighed er der stillet et rum til rådighed og udlånt af foreningen. Alle lofts- og kælderrum er fordelt på lejlighederne.

Hvis man er nyindflytter og ikke har fået et rum stillet til rådighed, skal man i første omgang spørge sælger eller udlejer. Er der problemer, hermed rettes henvendelse til bestyrelsen.

Retningslinjer for brug af kælder- og loftsrums:

- Kælder- og loftsrum skal altid være aflåst, og evt. vinduer skal altid være lukkede. Det skal altid fremgå ved tydelig skiltning, hvem der bruger rummet. Af skiltet bør fremgå navn, adresse samt evt. telefonnummer.
- Foreningen har fuld råderet over ledige rum, dvs. de rum der er ledige efter registreringerne.

Foreningen har ret til uden forvarsel at tømme et ifølge registreringerne ledigt rum, som uden tilladelse er blevet »besat«. En beboers eventuelle økonomiske tab i den forbindelse vil, som følge af manglende overholdelse af retningslinjer for brug af kælder- og loftsrum, ikke blive dækket.

Navneskilte

Ejerforeningen sørger for, at navn(e) sættes på dørtelefonen og på skiltene nederst i opgangene. Dette gælder dog kun ejere og ikke lejere. Nye ejere kan henvende sig til viceværten, som vil foranstalte, at navnet ændres.

Hvis man har ændringer, skal man give viceværten besked. Man skal selv – senest en måned efter indflytningen – opsætte navneskilt på sin hoveddør. Husk på, at opgangen i princippet fungerer som ejerforeningens visitkort. Udvis derfor betænksomhed og vælg et skilt, der repræsenterer beboerne i lejligheden, og noget som du selv og andre beboere i opgangen kan være bekendt.

Nøgler og nøgleoverdragelse

Ved behov for ekstranøgler til ejerforeningens fællesarealer og faciliteter skal man rette henvendelse til bestyrelsen. Det er ikke tilladt at overdrage eller udlåne nøgler, der kan give adgang til nogle dele af ejerforeningen til andre end dem, der har retmæssigt ærinde, f.eks. håndværkere, måler aflæsere etc.

Efter det nye nøglesystem er indført december 2000, vil prisen for ekstranøgler blive opkrævet via fællesudgifterne. Nøglerne er systemnøgler og koster ca. 95 kr.

Renovation og affald

Af hensyn til hygiejnen og skadedyr samt sikkerheden for de mennesker, der håndterer affaldet, skal alt affald være forsvarligt indpakket, f. eks. i affaldsposer. Containerne tømmes 2 gange ugentligt, p.t. mandag og torsdag. Papircontainerne tømmes efter behov.

Undgå at overfylde containerne. Lågene skal altid være lukkede af hensyn til skadedyr som f. eks. rotter og mus samt vilde katte. Ejerforeningen pålægges et gebyr for overfyldte containere. Papkasser o. lign. slås sammen, så de fylder mindst muligt.

En overfyldt container er ikke særlig køn at se på og kan ikke mindst om sommeren fremkalde lugtgener. Det er ikke tilladt at stille affaldsposer på trappeopgangene – hverken på hovedtrappen eller bagtrappen. Affaldet skal straks bæres væk eller opbevares i lejligheden.

Ejerforeningen råder også over et storskraldrum, i en af garagerne i gården. Storskraldet er beregnet til affald, som ikke kan gå i den daglige renovation. Af hensyn til

renovationselskabet, som tømmer storskraldet, er det vigtigt, at der holdes nogenlunde orden i storskraldet, og at man ikke blot kaster tingene tilfældigt ind, så andre beboere kan komme til skade. Desuden koster det også et ekstragebyr, hvis storskraldet læsses højere end den påmalede afmærkning. Det er ikke tilladt at henstille byggeaffald i storskraldrummet. Dette skal afleveres på genbrugspladserne. (Se "vigtige adresser"). Det er heller ikke tilladt at henstille hårde hvidevarer, elektriske apparater eller malerrester i storskraldrummet, da det koster ekstra i miljøafgifter. Hvis man anskaffer sig nye hvidevarer, kan man derfor med fordel benytte sig af mange forretningers tilbud om at bortskaffe de gamle hvidevarer uden beregning.

Støj og lydgivende apparater

Vi er mange mennesker, der bor tæt sammen. For at alle skal have glæde af at bo her, må den enkelte beboer udvise hensyn og tolerance. Det forventes, at man døgnet rundt omgås enhver form for lydgivende apparater (værktøj, radioer, stereoanlæg og tv, musikinstrumenter etc.) med mest mulig hensyntagen til de øvrige beboere.

Der gælder følgende overordnede regler vedrørende støj:

- Der bør alle ugens dage være ro i gården kl. 22.00. Ophold i gården efter dette tidspunkt er tilladt, hvis det foregår dæmpet. Tænk på, at næsten alle lejligheder har soveværelse til gården.
- Man skal – senest dagen i forvejen – oplyse sine naboer om »risiko for støj efter kl. 24.00« i forbindelse med fester eller lignende. Skriv en besked på opslagstavlen i opgangen. Det er ligeledes ens eget ansvar, at gæster færdes roligt på trappen til og fra besøg. Der må ikke være kraftig støj eller høj musik efter kl. 02.00 – uanset om man har annonceret festen eller ej.
- Enhver form for hamren, banken samt brug af boreværktøj eller lign. må kun finde sted mandag – fredag kl. 7.00-20.00 samt lør-, søn- og helligdage kl. 9.00-18.00. Vær opmærksom på, at dette også gælder ved istandsættelse af lejligheder.

Føler man sig generet af en anden beboers støj, bør man i første omgang venligt henvende sig direkte til vedkommende. Det er ofte, at støjproblemer skyldes ubetænksomhed, eller at man ikke er opmærksom på, at man frembringer støj, og den slags problemer kan derfor ordnes i mindelighed, hvis man henvender sig venligt til »støjkilden«.

Hvis det ikke hjælper, eller hvis der er tale om gentagen støj, kan det være relevant at rette henvendelse til viceværten eller ejendommens bestyrelse.

Trappevask

Ejerforeningen forestår vask af hoved- og køkkentrapper. Trappevask udføres på bestemte dage. Man bør undgå måtter i en kvalitet, der drysser (f. eks. bastmåtter), da dette besværliggør viceværtens arbejde.

Tæppebankning

Af hensyn til andre beboere med åbentstående eller nyvaskede vinduer er det forbudt at banke tæpper eller andre tekstiler fra vinduer eller altaner.

Tørrerum

I kælderen findes der tørrerum, som kan benyttes året rundt. Vær opmærksom på følgende:

- Tørrerummene må kun benyttes til tørring af tekstiler, der skal være hængt på tørresnore.
- Det er forbudt at hænge tøj til dryptørring .
- Brug af tørrerum er uden tidsbegrænsning. Dog skal tøj fjernes, når det er tørt.

Udluftning, vinduer og varme

Udluftning:

For at få et sundt indeklima og for at undgå råd i vinduer er det vigtigt at lufte ud, men det er energifråds at lufte ud dagen lang (specielt i vinterhalvåret) eller med radiatorerne tændte. Udluftning (evt. med gennemtræk) i 5–10 minutter et par gange om dagen er almindeligvis tilstrækkeligt.

Vinduer:

Vinduesglas bør altid være intakte. Hvis en rude går itu, bør den straks udskiftes af hensyn til ejendommens samlede udseende.

Udgifter til opsætning af forsatsvinduer og/eller tætningslister påhviler beboeren. Det er vigtigt at disse monteres korrekt. Montér kun tætningslister på forsatsruderne, således at der altid er ventilation fra mellemrummet og ud i det fri. Ellers dugger og rådner de renoverede vinduer.

Varme:

Den enkelte beboer bør opføre sig energirigtigt og benytte varme og vand med omtanke. Derfor bør vinduer på trapperne i vinterhalvåret være lukkede ligesom gade- og køkkentrappedøre altid bør være lukkede. De er meget store energislugere – specielt om vinteren – og er desuden åbne invitationer til indbrudstyve.

Vand- og brandskade

Ved pludseligt vandoverløb fra en vask eller toilet er det vigtigt at handle hurtigt for at begrænse eventuelle skader. Derfor skal man straks kontakte beboerne i lejlighederne over en selv og bede dem lade være med at bruge vand/toilet, indtil problemet er løst eller kontakte underboen, hvis der er fare for vandskader.

Ejerforeningen benytter sig af nogle udvalgte firmaer til at klare »nødsituationer udenfor normal åbningstid«. Telefonnumre fremgår af opslagene på opslagstavlen på hovedtrapperne og adresserne på bagsiden af denne pjece.

Telefonnumrene fremgår også sidst i denne husorden, men man skal dog være opmærksom på, at det altid er opslagene i opgangene, der er gældende. Det skal desuden nævnes, at uberettiget tilkaldelse eller tilkaldelse af et andet døgnvagtsfirma end i følge opslag sker for egen regning.

Alle vand- og brandskader m.v. skal meddeles til ejendommens vicevært eller bestyrelse umiddelbart efter skaden, idet foreningen er forsikret, og det kan være svært for den enkelte beboer at skønne, hvorvidt en vand- eller brandskade skal dækkes af beboerens eller ejendommens forsikring.

Udenfor viceværtens telefontid lægges besked på dennes telefonsvarer med oplysning om navn, adresse, dato, tidspunkt, skadens omfang, samt hvad der er blevet foretaget.

Det er vigtigt at pointere, at undladelse af øjeblikkelig anmeldelse af en skade til viceværten kan medføre, at ejendommens forsikrings-selskab afviser at dække skaden, som derefter kan blive den enkelte beboers eget problem.

Vær opmærksom på, at indbo ikke er dækket af ejendommens forsikring – heller ikke ved brand. Normalt vil indbo være dækket af en almindelig, privat husstandsforsikring. Dette gælder også, såfremt skaden skyldes utætheder i rør og radiatorer, eller skader forvoldt ved uheld i omkringliggende lejligheder.

Vandforbruget

Foreningens vandforbrug måles på centrale målere, og der er ikke installeret separate vandmålere i lejlighederne, selv om det formentlig blot er et spørgsmål om tid, før separate vandmålere bliver et krav fra offentlig side. Derfor opfordres alle beboere – store som små – til at spare på vandet.

Vand vil blive en mangelvare og en dyr handelsvare i fremtiden, og der er allerede nu fra offentlig side varslet forhøjede afgifter i de kommende år.

De såkaldte »grønne afgifter« vil således påvirke vores samlede vandregning væsentligt i fremtidige årsregnskaber. Der er derfor mange penge at spare, hvis man udviser betænsomhed og samfundssind. Om ikke for andres skyld, så for moder jord og kommende generationer.

Det følgende er en række velkendte tips, som man bør gøre til vaner:

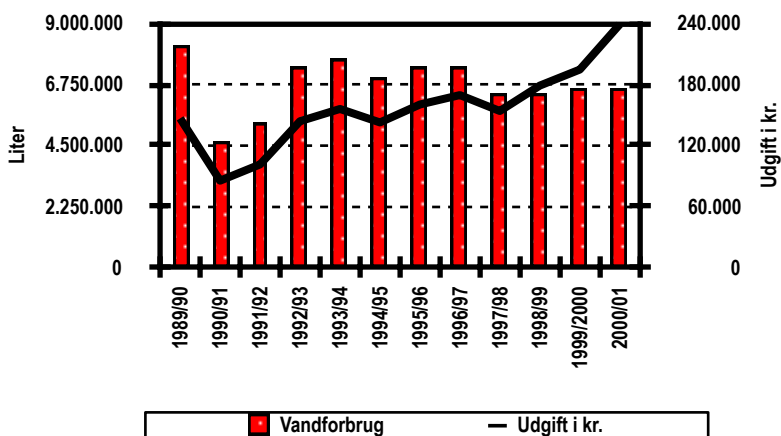
- Udskift utætte pakninger ved vandhaner og toiletter. Det koster kun nogle få kroner, og et toilet, der løber, kan i årlig udgift løbe op i adskillige tusinde kroner.
- Fråds aldrig med vandet. Lad aldrig en hane løbe uden grund.
- Skyl ikke af og skræl ikke kartofler under løbende hane.
- Installer vandspareere. De kan købes for billige penge.

- Lad ikke hanen løbe, mens du børster tænder eller barberer dig.
- Fyld altid vaskemaskine og opvaskemaskine helt op.
- Hvis du bygger om, kan du med fordel købe vandbesparende installationer, som f.eks. vandbesparende toiletter, vaskemaskiner eller opvaskemaskiner.

Nedenstående skema viser vore vandudgifter set over en tiårig periode samt en prognose for vandudgifter 2 år frem, hvor der er taget hensyn til »grønne afgifter«. Venstre akse viser vandforbruget i liter og højre akse vores vandudgifter i hele kr.

Oversigt over vandforbruget de seneste år.*

*Er ikke opdateret med seneste års forbrug.



Som det ses **har** er vandforbruget **de sidste fire år været** jævnt stigende. Formentlig som følge af, at flere og flere får installeret vaskemaskiner og opvaskemaskiner og andre moderne installationer, der kræver brugsvand.

Derfor stiger også vores vandudgifter, og med de nye miljøafgifter, slår det ekstra igennem i de kommende år.

Der er derfor mange (og nemme!) penge at spare. Hvis man f. eks. forestiller sig, at vi nedsætter vandforbruget med blot 10% – hvilket kan gøres alene ved at reparere løbende haner og cisterner – er der allerede sparet tilstrækkeligt til, at man kan holde en solid sommerfest. Derfor: Spar på vandet ved enhver lejlighed. Det løber altså op!

Vigtige adresser:

Vicevært:

Jesper Vindstrup Larsen
Landskronagade 11,3 th.
2100 København Ø
Tel.: 28 85 43 34 mellem 9 og 12

Administrator:

Advokatfirmaet
Jørgen Jacobsen & Anders Boelskifte
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg
Tel.: 3816 0616
Fax.: 3816 0626

advokat@takvoda.dk

Ejendommens VVS/Blikkenslager
BS VVS/Frederiksberg VVS
V/ Bjørn Bendtsen og Søren Thomsen
Pile Allé 21
2000 Frederiksberg
Tel.: 33 21 62 73
Eller mobil 2811 9387 eller 2811 9384

Genbrugspladsen

Finsensvej 76
2000 Frederiksberg
har åbent alle hverdage fra 15-18 og
lørdag- søndage fra 11-17

Glarmester

Frederiksberg Glarmesteren
Tryggevældevej 18
2720 Vanløse
Tel.: 3871 5048

Elektriker

Weibel Installation A/S
Svends Allé 59
2800 Lyngby
Tel.: 4498 0849
weibelinst@post.tele.dk

Forsikringsmægler

Assurance Partner ApS
Amalievej 8
1875 Frederiksberg C
Tel.: 3325 2010
Fax: 3325 2030

Kontaktperson: Jakob Melchior
jakob@assurance-partner.dk

Bestyrelsen:

bestyrelsen@rahbekshus.dk

Formand Knud Jensen

Rahbeks Allé 2A, 1. tv.
1801 Frederiksberg C
Tel.: 3379 3302
knud.jense@get2net.dk

[Mads P. Jacobsen](#)

Vesterbrogade 167, 4.
1800 Frederiksberg C
Tel.: 3325 5032
mads@underdal-jacobsen.dk

Stine Johansen

Vesterbrogade 163, 3.
1800 Frederiksberg C
Tel.: 3323 4465
stifinder@ofir.dk

[Hans Lønstrup Olesen](#)

Rahbeks Allé 2b
1801 Frederiksberg C.
Tel.: 3379 3665
hans.lonstrup@post.tele.dk

[Michael Stappert](#)

Rahbeks Alle 2c, 4. tv.
1801 Frederiksberg C.
Tel.: 3321 9002
michael@stappert.dk