



Husorden

I Opnæsgård bor vi mange mennesker sammen. Vi er alle forskellige og har forskellige forventninger og krav til at bo godt.

Vi skal kunne fungere sammen, og det er derfor nødvendigt med nogle regler og retningslinjer, som kan være med til at skabe et godt klima samt tryghed og tilfredshed blandt beboerne.

Andelsboligforeningen er et *demokratisk fællesskab*, hvor det er *flertallet*, der bestemmer hvilke regler, der skal gælde for foreningen og dens medlemmer samt beboere, der bor til leje i andelsboligforeningens ejendom.

Disse regler er nedfældet i foreningens vedtægter og husorden, der er vedtaget af et flertal på generalforsamlingen, der er andelsboligforeningens højeste myndighed.

Det er i vores fælles interesse, at vore bygninger og grønne arealer holdes i pæn stand – dels fordi vi alle gerne vil have noget pænt at se på og dels for at holde omkostningerne til vedligeholdelse nede.

For at kunne fungere godt sammen med de beboere, der bor omkring os, er det vigtigt, at alle bestræber sig på at tage hensyn til hinanden og forsøger at undgå konflikter.

Denne husorden er godkendt af lejernes beboerrepræsentation og vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den 25. april 2019 og gælder for alle, der bor og opholder sig i Opnæsgård.

Man er som beboer ansvarlig for, at egne gæster, håndværkere m.m. også overholder den fælles husorden.

Gentagne eller grove overtrædelser af bestemmelserne i denne husorden kan medføre eksklusion i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

ANDELSBOLIGFORENINGEN

Andelsboligforeningen har til formål at erhverve, eje og drive en ejendom til beboelse for andelsboligforeningens medlemmer.

Den enkelte andelshaver ejer *ikke* sin bolig, men ejer en *andel i foreningen* og har i den forbindelse fået **brugsretten** til en bolig.

Boligen må kun bebos af andels- eller kontrakthaver samt dennes husstand. Ingen må udlåne eller fremleje sin lejlighed – eller rum herfra – uden *skriftlig tilladelse* fra andelsboligforeningen.

Bestyrelse

Til at varetage driften af foreningen vælger generalforsamlingen en bestyrelse, der bl.a. har til opgave at sørge for finansiering, retningslinjer for drift og vedligeholdelse af ejendommen samt at vedtægter, husorden, budgetter etc. overholdes.

Bestyrelsen skal bl.a. godkende nye medlemmer, eventuelle fremlejere, husdyrhold og forbedringer i boligen.

De administrative opgaver som huslejeregnskab, kontrakter etc. er udliciteret til et ejendomsadministrationselskab.

De praktiske opgaver i forbindelse med drift og vedligeholdelse af ejendommen forestås af ejendommens inspektør.

ADMINISTRATION

Qvortrup Administration A/S

Sortedam Dossering 43
2200 København N

Telefon 35 35 43 00

Telefax 35 36 09 56

Kontortid: Kl. 10.00 – 15.00, fredag dog kl. 10.00 – 13.00

Mail: ga@qvortrup-adm.dk.

Kontakt Qvortrup Administration A/S, når det drejer sig om opkrævninger, betalinger, klager, varmeregnskab m.m.

Inspektørkontoret

Opnæsgård 31
2970 Hørsholm

Telefon 45 86 02 14

Mail: inspektor@abopnaesgaard.dk.

Se nyheder, aktuelle åbningstider, telefonnumre og vagtordning på:
www.abopnaesgaard.dk.

ADGANG TIL LEJLIGHEDER OG INSTALLATIONER

Inspektørkontoret har ret til at skaffe sig adgang til lejlighederne, når forholdene kræver det.

Dette er en konsekvens af lejelovens § 55, som også gælder for andelsboliger.

Det vil det sædvanligvis være, hvis en utæt vandinstallation forårsager skader på ejendommen eller ved andre omstændigheder, som medfører risiko for skade eller væsentlige gener for andre beboere.

I sådanne tilfælde kan inspektørkontoret skaffe sig adgang til lejlighederne **uden** først at varsle det overfor beboerne.

Det er ikke en betingelse, at beboeren er hjemme – ofte vil det netop være fordi beboeren ikke er hjemme, at inspektørkontoret vil være nødsaget til selv at skaffe sig adgang til lejligheden – evt. med orientering til politiet og hjælp fra en låsesmed.

Er beboerne hjemme og afviser, at inspektørkontoret kan få adgang til lejligheden, kan inspektørkontoret med orientering til politiet og hjælp fra en låsesmed skaffe sig adgang.

Er der efter rimelig varsling ikke adgang til lejligheden i forbindelse med planlagte renoveringsopgaver, kan inspektørkontoret ligeledes med orientering til politiet og hjælp fra en låsesmed skaffe sig adgang.

Udgifterne i forbindelse med adgang med hjælp fra en låsesmed skal betales af beboeren.

Hvis beboeren har foretaget egne installationer, f.eks. nedsænkede lofter, inddækning af rør o. lign., skal beboeren for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.

ADGANGSBRIKKER OG NØGLER

Mistede vaske- og adgangsbrikker skal omgående meldes til inspektørkontoret, så de kan spærres.

Udleverede adgangs- og vaskebrikker samt nøgler til hoveddør og postkasse skal ved fraflytning leveres tilbage til inspektørkontoret.

Mangler en adgangs- eller vaskebrik, skal der erlægges et gebyr på kr. 250,00.

Mangler en nøgle, omkodes låsen for fraflytters regning.

AFFALD

Affaldsposer skal lukkes forsvarligt (f.eks. med en knude), inden de kommes i affaldsskakten. Poserne må ikke overfyldes, så der opstår blokering i skakten.

Der må aldrig lægges glas og skarpe/spidse genstande i poserne.

Skarpe/spidse genstande skal pakkes forsvarligt ind i f.eks. aviser og anbringes i affaldsrummet.

Inspektørkontoret omdeler en gang i kvartalet 3 pakker affaldsposer, som kan benyttes. Denne udlevering dækker 3 måneders forbrug af affaldsposer.

Aviser, pap, ugeblade, glasemballage, elektriske pærer, batterier etc. skal anbringes i overensstemmelse med skiltningen i affaldsrummet.

Øvrigt affald skal beboeren selv sørge for at skaffe sig af med via de kommunale ordninger.

Andelsboligforeningen vil 4 gange årligt opstille affaldscontainere, hvor det vil være muligt at aflevere stort affald.

AFLØB

Det er beboerens ansvar, at lejlighedens afløb holdes rensat, så vandskader undgås.

Der må ikke kastes affald i toiletter o. lign., som kan tilstoppe afløb og faldstammer.

AFREGNING AF FORBRUG

Forbrug af elektricitet, varme, koldt vand og varmt vand afregnes i henhold til de installerede målere.

Forbrug af gas fordeles ligeligt mellem de beboere, der har gas-installationer.

ALTANER

Regnvandsafløb skal løbende holdes fri for snavs og må ikke anvendes som spildevands-afløb, da dette bl.a. kan forårsage vandskader på markiser etc.

Altankasser må kun anbringes indvendigt på brystningen.

Luftning og tørring af tøj på altanen må kun finde sted under brystningshøjde, så det ikke kan ses udefra.

Det er ikke tilladt at ryste tæpper og lignende eller kaste affald ud fra altanen.

Stativ til tæppebankning er opstillet ved varmecentralen.

Det er ikke tilladt at lave mad eller grille på altanerne.

Maling af vægge og loft må kun ske ved brug af facademaling nr. 767 hvid, tonet med 600 – 6164. Vinduesrammer skal være sorte.

Maling til altanen og vinduerne udleveres ved henvendelse på inspektørkontoret

ANTENNER

Der er installeret fælles antenneanlæg i ejendommen med tilslutning til TV og hybridnet i hver lejlighed.

Alle henvendelser vedrørende kabel TV og hybridnet rettes direkte til YouSee eller anden valgt leverandør.

Grundpakken fra YouSee opkræves direkte over huslejen, medmindre man har fravalgt YouSee som leverandør.

Det er ikke tilladt at opsætte separate udvendige antenner eller parabler.

BILLARD OG BORDTENNIS

Billard-rum findes i nr. 65 og bordtennis-rum i nr. 73.

Rummene må **kun** benyttes af beboere i Opnæsgård og må ikke benyttes til turneringer med udefra kommende.

Børn under 15 år har kun adgang i følge med en voksen.

Rummene må kun benyttes i tidsrummet 9.00 – 20.00 og tobaksrygning er ikke tilladt. Rummene skal forlades ryddelige, og dørene skal låses efter brug.

Rengøring af rummene påhviler brugerne.

Adgangsbrikker til rummene kan erhverves på inspektørkontoret mod et depositum på kr. 250,00. Adgangsbrikkerne skal returneres ved fraflytning.

Adgangsbrikker kan til enhver tid tilbagekaldes, hvis ovenstående regler ikke overholdes.

BILVASK

Vaskeplads findes ved varmecentralen.

Der er kun adgang til vaskepladsen med en adgangsbrik, som er udleveret til alle beboere i A/B Opnæsgård.

Hvis brikken er bortkommet, kan en ny bestilles via inspektørkontoret. Der vil blive opkrævet et gebyr på kr. 250,00 for en ny brik.

Pladsen må kun optages til vask af bil og skal forlades, når vasken er tilendebragt. Pladsen må ikke bruges til parkering, reparation, dækskifte eller andre opgaver.

Vaskepladsen må kun benyttes af beboere i A/B Opnæsgård.

BOREMASKINE

Boremaskine kan lånes på inspektørkontoret.

Se også under STØJ.

CYKEL- OG GANGSTIER

Alle stier i Opnæsgård er udlagt som cykel- og gangstier, hvor cyklister viger for gående.

Kørsel med motorkøretøjer er forbudt på samtlige stier.

Det er ikke tilladt at parkere cykler, motorkøretøjer, trailere eller lignende på stierne eller de grønne områder.

CYKLER OG KNALLERTER

Cykler **skal** parkeres i de opstillede cykelstativer, de indrettede cykelrum eller i boligens eget kælderrum.

Cykler må ikke efterlades i opgange eller indgangspartier, da de derved generer ejendommens brandveje.

Cykler må ikke efterlades på ejendommens fællesarealer natten over.

Cykler, der er efterladt disse steder i tidsrummet kl. 24:00 - 06:00, vil blive fjernet uden varsel – og kan herefter afhentes på inspektørkontoret mod et gebyr på kr. 500,00.

Knallerter må ikke parkeres i cykel- og kælderrum p.g.a. brændbare væsker. Knallerter skal parkeres på parkeringspladserne for motorcykler.

Der gennemføres løbende oprydning i cykelrummene efter forudgående opslag på tavlerne i opgange.

ELEVATORER

Personelevatorerne i boligblokken på Alsvej må ikke benyttes til varetransport ud over håndbagage.

Leg i elevatorerne er ikke tilladt.

EL- OG HYBRIDKØRETØJER

El- og hybridkøretøjer må ikke oplades via ejendommens strømforsyning.

Tyveri af ressourcer fra ejendommen kan medføre eksklusion i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

FODRING AF DYR

Fugle eller andre dyr må ikke fordres fra altanerne eller ved henkastning af madaffald i de grønne områder, da det bl.a. tiltrækker rotter.

Det er kun tilladt at fodre fugle via foderautomater, som er ophængt i træer i de grønne områder, og hvor der benyttes korn eller fuglekugler.

FORSIKRINGER

Beboerne skal selv holde sig dækket med en personlig forsikring ved brand- og vandskader på indbo samt indbrud i boligen.

Beboerne er dækket af glas- og kummeforsikring via ejendommens forsikring. Kontakt inspektørkontoret ved skade.

FREMLEJE

En lejlighed må kun bebos af andels- eller kontraktbærer samt dennes husstand. Udlån eller fremleje af lejlighed – eller rum herfra – må **kun** ske efter skriftlig tilladelse fra andelsboligforeningen.

Overtrædelse af disse regler anses som kontraktbrud, der hjemler ret til eksklusion i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

GASINSTALLATIONER

Gasinstallationer må kun anvendes til madlavning og ikke til opvarmning.

GRILNING

Det er ikke tilladt at grille på altanerne.
 Det er tilladt at grille i de grønne områder, dog ikke mellem de små blokke.
 Afstanden til alle blokke skal være mindst 50 meter.

Der **skal** tages hensyn til øvrige beboere, så de ikke bliver generet af røg m.m.

GRØNNE OMRÅDER

Der må ikke plukkes blomster eller skæres i buske og træer.
 Privat beplantning på vores fællesarealer er ikke tilladt.
 Det ødelægger helhedsbilledet og øger omkostningerne til pasning af fællesarealerne.

Der kan derimod på privat initiativ opsættes op til 2 krukke udvendigt på platformen ved indgangspartierne, hvis man selv sørger for, at de bliver vedligeholdt.

Der må ikke cykles eller køres med motorkøretøjer på plænerne.

Affald, legetøj og lignende må ikke efterlades i de grønne områder.
 Opstillede telte skal nedtages inden aften (solnedgang).
 Det er ikke tilladt at parkere cykler, motorkøretøjer, trailere eller lignende på stierne eller de grønne områder.

Ved overtrædelse af disse regler vil oprydningen ske på foranledning af inspektørkontoret med fremsendelse af regning til skadevolder.

GÆSTEVÆRELSE

Beboere kan leje et gæsteværelse på dagsbasis – dog max. 6 dage.

Værelset er beliggende på Alsvej 4, og det indeholder 2 sengepladser, bad, toilet, køleskab og TV med YouSee's grundpakke.
 Håndklæder og sengelinned skal medbringes.

Udlejningen administreres af inspektørkontoret.

Se www.abopnaesgaard.dk.

HJEMMESIDE

Andelsboligforeningens hjemmeside opdateres løbende - her kan man bl.a. se

- Nyheder og information om igangværende og kommende arbejder
- Oversigt over lejligheder
- Vedtægter og husorden
- Informationer fra inspektørkontoret

Se www.abopnaesgaard.dk.

HUSDYR

Familiedyr i almindelighed er tilladt under forudsætning af, at dyrene ikke er til gene for andre beboere. Ved gener forstås f.eks. støj, lugt, uhumskhed, fare, frygt-fremkaldelse eller manglende kontrol over dyret.

Hund

Hundehold er kun tilladt mod skriftlig tilladelse.
Der skal ansøges om tilladelse, **inden** hunden bliver anskaffet.

Man kan kun få tilladelse til at holde én hund pr. lejlighed.
Det er ikke tilladt at holde muskelhunde.

Ansøgningsskema udleveres via inspektørkontoret eller kan udskrives via vores hjemmeside. Ansøgningen sendes til Qvortrup Administration.

Hundetilladelsen bortfalder, når hunden dør, og ny tilladelse skal søges inden en ny hund anskaffes.

Ved luftning af hund i A/B Opnæsgård skal hunden altid holdes i snor.

Hundeposer

Ved luftning af hund i A/B Opnæsgård **skal** der benyttes hundeposer, der efter brug skal lægges i de dertil opsatte beholdere til hundeposer – og ikke i de almindelige affaldsbeholdere på husmuren eller ved indgangspartierne.

Kat

Kattehold er kun tilladt mod skriftlig tilladelse.
Der skal ansøges om tilladelse **inden** katten bliver anskaffet.

Man kan kun få tilladelse til at holde én kat pr. lejlighed.

Ansøgningsskema udleveres via Inspektørkontoret eller kan udskrives via vores hjemmeside. Ansøgningen sendes til Qvortrup Administration.

Katten må kun opholde sig i lejligheden, og må ikke have adgang til altan.

Kattetilladelsen bortfalder, når katten dør, og ny tilladelse skal søges inden en ny kat anskaffes.

Ved overtrædelse af reglerne for husdyr kan bestyrelsen beslutte, at tilladelsen bliver inddraget, så husdyret skal afhændes.

IND- OG UDFLYTNING

Beboeren er erstatningspligtig for eventuelle skader forvoldt på ejendommen.

INDGANGSPARTIER OG OPGANGE

Indgangspartier og opgange er brandveje, hvor der altid skal være fri passage for bl.a. reddere og brandfolk.

Genstande – eksempelvis cykler, barnevogne o. lign. – som er til gene for fri passage disse steder i tidsrummet kl. 24:00 - 06:00, vil blive fjernet uden varsel. De kan herefter afhentes på inspektørkontoret mod et gebyr på kr. 500,00.

Trapper og trappegange renholdes af ejendommen.
Beboeren skal renholde sin entredør, dørkarme og dørmåtte.

Der må ikke stilles personlige genstande som barnevogne, cykler, flasker, fodtøj, legetøj eller andet i opgangene.

Der må ikke opsættes planter m.v. i opgangene eller på trappeafsatserne.

Der må ikke benyttes levende lys i opgangene.

Der må for egen regning opsættes planter i indgangspartierne, såfremt beboerne selv vedligeholder disse. Planterne må ikke være til gene for andre beboere eller besværliggøre adgang til opgangen.

Det er ikke tilladt at ryge i opgange og kældre.

Navneskilt på postkasse, navnetavle samt brevsprække i egen dør, må **kun** ændres af inspektørkontoret.

INSTALLATIONER

Hvis der laves ulovlige installationer, som påvirker fælles installationer, er skadevolder erstatningspligtig for udbedring af opståede skader samt et skønnet forbrug, hvis der er tale om tyveri fra ejendommens el- eller vandforsyning.

Tyveri af ressourcer fra ejendommen kan medføre eksklusion i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

KÆLDERRUM

I lejlighedens kælderrum må der ikke være elektriske installationer som f. eks køleskabe eller frydere tilsluttet ejendommens lysnet.

Skal man bruge elektricitet i eget kælderrum, skal der trækkes kabler fra kælderrummet til lejlighedens elskab, så der trækkes på lejlighedens egen elforsyning. De fælles installationer må ikke anvendes til privat elforsyning.

Brændbare væsker må ikke opbevares i kælderen.

Kældergangene skal være fri og alle genstande skal opbevares i beboerens aflåste kælderrum.

Genstande placeret uden for kælderrum vil blive fjernet for ejerens regning.

LEG

Der må ikke leges på trapper og i gange.
Beboeren har pligt til at drage omsorg for, at egne og besøgende børn ikke ved støjende adfærd er til gene for de øvrige beboere.

Der må ikke spilles bold op ad husmurene og i tunnellen i den lange blok.
Boldspil må kun foregå på boldbanen.

Leg med farligt legetøj såsom kaste- og skydevåben, golfspil m.v. er ikke tilladt på området.

MARKISER

Der må opsættes markiser på altanerne.
Det er på generalforsamlingen i 2009 besluttet, at følgende model må opsættes:

Sega Stabilo, alu-gråt stel med råhvid 6020 dug og loft / sidebeslag.

OPSLAGSTAVLER

Opslagstavlerne i opgangene er primært til meddelelser til beboerne fra bestyrelsen, inspektørkontoret eller administrationselskabet.

Beboerne i A/B Opnæsgård må opsætte sedler med interne beskeder.
Disse sedler skal være påført en dato, og nedtages af beboeren efter 8 dage.
Hvis dette ikke sker, vil inspektørkontoret udføre opgaven mod et gebyr.
Reklamer og lignende vil blive fjernet fra opslagstavlerne.

PARKERINGSPLADSER

Parkering af motorkøretøjer må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser.
Parkering uden for disse vil blive politianmeldt.

Parkering må ikke foretages, så brandveje blokeres eller parkeringen er til gene for ind- og udgang fra ejendommen og ind- og udkørsel fra parkeringsområderne.

Parkering af biler længere end 5,00 m, bredere end 2,30 m eller højere end 2,10 m, trailere, campingvogne, varevogne over 3500 kg, lastvogne og busser må **kun** finde sted på parkeringspladsen ved hovedindgangen til Alsvej 4, og **kun** efter tilladelse fra inspektørkontoret.

Langtidsparkering af trailere, busser, camping-, vare- og lastvogne er **ikke** tilladt.

Uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles på ejendommen.

Det er ikke tilladt at parkere cykler, motorkøretøjer, trailere eller lignende på stierne eller de grønne områder.

SELSKABSLOKALE

A/B Opnæsgårds selskabslokale, Alsvej 4, kan af beboerne lejes ved henvendelse til inspektørkontoret.

Anretterkøkken med elkomfur, køleskab og opvaskemaskine, bestik, glas og service forefindes (40 personer). Lokalerne kan benyttes i tidsrummet kl. 10.00 – 24.00.

Hvis der klages over brud på støjreglerne, vil det efterfølgende ikke være muligt at leje festlokalet - **se også under STØJ / musik.**

SIKKERHED

For at begrænse indbrud og tyveri mest muligt er det beboernes pligt at sørge for, at alle ejendommens døre, gitterlåger etc. lukkes og låses.

SKADER

Beboeren har pligt til omgående at anmelde skader på boligen og dens installationer til inspektørkontoret.

Det gælder også for skader forvoldt af håndværkere, gæster etc.

Forsømmes dette – eller nægtes ejendommens håndværkere adgang – kan det medføre erstatningsansvar.

Skader på ejendommen i øvrigt bedes ligeledes indberettet til inspektørkontoret.

STØJ

Støjende værktøjer

Brug af støjende værktøj (boremaskine etc.) må kun benyttes i følgende tidsrum:

Hverdage: **Kl. 08.00 – 19.00**

Lørdage: **Kl. 10.00 – 16.00**

Søn- og helligdage: **Kl. 10.00 – 12.00**

Beboerne er ansvarlige for at informere håndværkere og øvrige om disse regler.

Musik m.v.

Musiceren samt støjende adfærd i øvrigt må kun udøves således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere.

Beboerne er ansvarlige for, at deres gæster også overholder disse regler.

Vaskemaskiner, tørretumblere og støvsugere

Brug af disse maskiner skal af hensyn til de øvrige beboere begrænses til tidsrummet **kl. 07.00 – 21.00.**

TØRRERUM

Der er indrettet tørrerum i underetagen i opgangene 3, 9, 15, 21, 27, 39, 47, 51, 59, 67, 71 og 81.

Rengøring af rummene påhviler brugerne.

UDSUGNING

Ifølge det for bebyggelsen gældende bygningsreglement skal der være mekanisk udsugning på mindst 50 kubikmeter pr. time i alle WC-, bade- og køkken-rum.

For at undgå fugt i lejligheden skal spjældåbningerne til udsugningskanalerne i køkkener og badeværelser holdes fri for støv og snavs.

For at opnå en balanceret udsugning i alle lejligheder må der ikke foretages ændringer i indstillingerne af udsugningsventilerne.

Der må ikke tilsluttes apparater som emhætter, tørretumblere o.lign. til udsugningskanalerne.

VAND og VARME

Utætheder i vand- og varmeinstallationer skal straks meddeles inspektørkontoret.

VASKEMASKINER / TØRRETUMBLERE / OPVASKEMASKINER

ALSVEJ: Det er **tilladt** at installere **opvaskemaskine** i lejlighederne.

ALSVEJ: Det er **ikke** tilladt at installere **vaskemaskine** eller **tørretumbler** i lejlighederne.

Det er tilladt at installere vaske- og opvaskemaskine samt tørretumbler i lejlighederne i Opnæsgård 1 – 85 ifølge gældende lovgivning.

Vaske- og opvaskemaskiner skal være fast tilsluttet separat vandforsyning og afløb.

Tørretumblere skal være kondenserende og ikke med aftræk.

VASKERI

Der er i boligblokken på Alsvej et vaskeri for beboerne i A/B Opnæsgård.

Åbningstider:

Alle dage **kl. 07.00 – kl. 21.00.**

Der er kun adgang til vaskeriet med adgangsbrik, som er udleveret til alle beboere i A/B Opnæsgård.

Hvis brikken er bortkommet, kan en ny bestilles via inspektørkontoret.

Der vil blive opkrævet et gebyr på kr. 250,00 for en ny brik.

Betaling for brug af vaskeriet sker den efterfølgende måned via huslejen.

Personer under 15 år har kun adgang i følge med en voksen.

Dyr har ikke adgang til vaskeriet.

Vaskeriets tilbehør, som f.eks. borde og tøjkurve må ikke fjernes fra vaskeriet.

Vaskeriet må kun benyttes af beboere i A/B Opnæsgård.

Senest redigeret 25.04.2019 / Husorden for A/B Opnæsgård