

## Beboerhåndbog for A/B ØRNSØ Lysbroparken 1 - 11

### Beboerhåndbogen skal følge lejligheden

En boligafdeling som vores er et miniaturesamfund. Man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden og fælles om mange ting. Derfor er det naturligt, at vi opstiller visse almindelige regler. Vi må huske, at reglerne tjener til at beskytte vores fælles tilværelse, ejendomme og områder. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle tager hensyn til hinanden. Reglerne er et led i bestræbelserne på at skabe et godt beboermiljø og sigter også på at holde det fælles areal i en god stand. Derved holdes vedligeholdelsesudgifterne lavest muligt.

Foreningens vedtægter og beboerhåndbog (ordensregler) kan findes på foreningens hjemmeside:

[Velkommen til AB Ørnsø \(lysbroparken1-11.dk\)](http://Velkommen%20til%20AB%20%26Ouml%20rns%26Ouml%20(lysbro%26Ouml%20parken1-11.dk))

### Affald

Affald skal sorteres og afleveres i dertil indrettede affaldsbeholdere. Beholderne må **ikke** overfyldes og skal bevare den placering og retning, som skraldemanden sætter dem i - for ikke at blive afvist ved næste tømning og medføre ekstraomkostning.

Fællesskurene indeholder følgende afmærkede beholdere:

Skur 3	Skur 5	Skur 9
Metal og Plast	Metal og Plast	Metal og Plast
Restaffald	Restaffald	Restaffald
Papir og Pap	Papir og Pap	Madaffald
Madaffald	Madaffald	Flasker og Glas
En grå kasse til Spraydåser	En grå kasse til Spraydåser	
En grå kasse til Sparepærer	En grå kasse til Sparepærer	
En gul spand til brugte batterier	En gul spand til brugte batterier	

Af hygiejniske grunde, skal alt restaffald være forsvarligt indpakket, og madaffald afleveres i de grønne specialposer, så der ikke opstår lugtgener eller fare for rotter. Mindre papkasser **skal** skæres op og trykkes flade, inden de lægges i Papir og Pap beholderen. Hård plast og metal samt flasker og glas **skal** afleveres **rengjorte** og uden indpakning i de respektive beholdere. Blød plast (f.eks. plastposer eller andre plastfolier) må **ikke** lægges i Metal og Plast beholderne, da dette ødelægger mulighederne for sortering af det hårde plast og metallet. Blød plast lægges i beholderne til Restaffald.

Alt andet affald, herunder også **store papkasser**, altankasser, lampeskærme, trævarer, flamingo, brugte el-artikler, farligt affald m.m. må ikke henkastes i beholderne, men bortskaffes på kommunens dertil indrettede affaldsplads.

Hjælp med til at holde alle beholderne rene.

Yderligere oplysninger om affaldssortering kan findes på:

[silkeborgforsyning.dk/abc](http://silkeborgforsyning.dk/abc)

## Forsikring

Andelsboligforeningens bygninger er forsikret i forsikringsselskabet QBE via forsikringsmæglerne Erhvervsforsikring Danmark A/S. Police nr. 033-0000332-0539 (QBE-forsikring). Ved skade kontaktes Erhvervsforsikring Danmark A/S på tlf.nr. 2299 6222 eller 2562 1884. Uden for åbningstid og akut skade der kræver assistance er tlf.nr. til QBE vagttelefon 3345 0607.

Hvis der opstår en skade hos en beboer på f.eks. vinduer, kummer af porcelæn eller på skjulte rør, skal beboeren straks anmelde skaden med oplysning af ovennævnte police nr., skadedato, andelshaverens tlf. og træffetid, så besigtigelse eller vejledning fra selskabet angående udbedring af skaden, kan ske.

## Forsyning

Alt forbrug afregnes i dag efter fjernaflæste målere. Spørgsmål vedrørende forbrug skal stilles til forsyningsleverandøren.

### El:

Den enkelte beboers el-forbrug hos Norlys kan følges på nettet på følgende hjemmeside:

[norlys.dk/login](http://norlys.dk/login) Loginoplysninger fremgår af seneste regning.

### Varme:

Den enkelte beboers varmeforbrug hos Silkeborg Forsyning kan følges på nettet på følgende hjemmeside:

[minforsyning.kmd.dk](http://minforsyning.kmd.dk) Loginoplysninger fremgår af seneste regning.

### Vand:

Den enkelte beboers vandforbrug hos Silkeborg Forsyning kan følges ved Brunata på nettet på følgende hjemmeside:

[brunata.dk/login](http://brunata.dk/login) Loginoplysninger fås ved henvendelse til bestyrelsen.

## Salg af lejligheder

Der må kun opsættes et "til salg" skilt i vindue.

### **Ved salg skal andelshaveren huske at:**

Aflever alle nøgler, også evt. ekstra nøgler, der er registreret i nøglesystemet. Hvis nøgler er bortkommet eller tabt, skal den fraflyttende beboer betale omkodning af låse og nye nøgler.

Aflæse el- og varmemåler og melde flytning til energiselskaberne Norlys (el) og Silkeborg Forsyning (varme). Aflæsning af vandforbrug gennemføres af foreningen i forbindelse med overdragelsen til ny andelshaver.

### **Fraflytning**

Af salgsbeløbet tilbageholdes kr. 10.000 til dækning af vandopgørelse 1. maj. Restbeløbet vil blive afregnet i august måned.

Denne ændring foretages med henvisning til vedtægterne § 15.6, da man ikke kender den rigtige enhedspris på aflæsningsdagen.

### **YOUSEE Kabel-tv**

Foreningen har et fællesabonnement, der indeholder grundpakken (enkelte er ikke tilmeldt). Ny tilslutning til formand/kasserer. Udvidelsespakker bestilles af de enkelte beboere hos Yousee.

### **Fælleshus og gæsteværelser**

Salen kan lejes af andelshaverne. Weekend fra fredag kl.14.00 til mandag kl. 12.00. Pris kr. 1.000 inkl. forbrug. Et døgn fra kl. 14.00 til næste dag kl. 12.00. Pris kr. 500 inkl. forbrug. Der er 2 gæsteværelser, som kan lejes af andelshaverne. Reservation til jul tidligst 6 mdr. før. Et døgn fra kl. 14.00 til næste dag kl.12.00. Pris kr. 100 inkl. forbrug. Fælleshus og gæsteværelser afleveres rengjort. I skabet i forgangen findes rengøringsmidler, støvsuger m.m.

### **Hunde**

Det er ikke tilladt at holde hund. Er man ejer af en hund ved køb af en lejlighed, tillades det at beholde den, så længe den lever. Det er dog altid tilladt at holde fører- eller anden servicehund.

### **Parkering**

Parkering af personbiler, trailere og motorcykler må ikke finde sted i boligområdet uden for de etablerede parkeringspladser. Ikke indregistrerede motorkøretøjer, lastvogne over 3500 kg, samt campingvogne må ikke henstilles i boligområdet, heller ikke på områdets parkeringspladser. Campingvogne må dog henstilles i max. 24 timer.

## **Elbiler**

Opstilling af ladestander må kun finde sted efter nærmere aftale med bestyrelsen.

## **Private effekter (køretøjer o.a.)**

Må ikke henstilles i indgangspartierne og på trappegange i.h.t. brandmyndighederne.

## **Terrasser og haver ved stuelejligheder**

Det påhviler andelshaverne i stuelejlighederne at passe såvel hæk som det areal hækken omkranser. Hækken skal holdes klippet, så højden ikke overskrider 150 cm. fra jorden på plantningsstedet. Hegn omkring terrasser skal fremstå ensartet for de to naboeligheder. Såfremt en andelshaver ønsker at ændre eller anlægge sin have ved hjælp af f.eks. anlægsgartner, skal dette først forelægges bestyrelsen. Hvis der skal anvendes mindre entreprenørmaskiner, vil bestyrelsen vejlede om, hvor der evt. skal bruges køreplader for at undgå beskadigelse af fællesareal. I videst muligt omfang bør dette dog undgås. Anlæg af prydhave er tilladt, når disse fælles retningslinjer følges: Der må ikke plantes egentlige træer, men gerne bonsai klippede træer, prydbuske, roser, stauder, etårige planter og løgplanter. Højden på enkeltstående buske må ikke overskride højden på hækken (150 cm) plus afstanden til hækken, dog maksimalt 250 cm.

## **Altaner**

Ved opsætning af markiser på altan, stuevindue ved altan samt altanafskærmning, skal der anvendes ensfarvet grå farvenuance, evt. antracit RAL 7016 eller farvekode 8203 fra Botex Silkeborg, således at farven afstemmes rimeligt med farve på vinduerne i bygningen. Beboerne kan individuelt anskaffe antracitgrå lærred, glas eller akrylplade som vindafskærmning på altan. Markiser på altan skal være en knækarmsmarkise og ved stuevinduet faldarmsmarkise. Der kan frit vælges leverandør, men markise skal opsættes af fagfolk. Andelsboligforeningens forsikring dækker ikke markiser og vindafskærmning. Den enkelte andelshaver er selv ansvarlig for forsikring af markisen og bør således afklare med eget forsikringsselskab, hvorvidt markisen dækkes af indboforsikringen.

Altankasser skal sikres på én af følgende to måder:

A. altankasser placeres inden for gelænder.

B. altankasser, der placeres uden for gelænder, skal sikres forsvarligt med mindst to wirer omkring gelænderet.

Vis hensyn, når der plantes og vandes.

## **Vedligeholdelse**

Påhviler andelshaveren: Alle hårde hvidevarer, vandhaner og termostats armaturer.

Påhviler foreningen: Varmeanlægget inkl. rumtermostater samt andre bygningselementer ifølge vedtægterne.

## **Husk!**

Hold afløbene rene, specielt køkkenvasken. Styrk (hæld) kogende vand gennem vasken i køkken og bryggers for at forebygge 'propper'.

Det anbefales, at man jævnligt rengør vandlåsen i gulvafløbet i bryggers og brusekabine. Dette er meget nemt at gøre. Man fjerner de 2 skruer i risten og tager vandlåsen op. Denne rengøres for sæbelud og andre urenheder, sættes tilbage og trykkes ned på plads igen.

Brugervejledning for fjernvarmeenheden skal følges.

Fjernvarmeenheden er indstillet efter vedtagne retningslinjer. Ændringer på anlægget uden forudgående aftale med bestyrelsen kan medføre betaling for tilbagestilling af anlægget.

Det er ikke tilladt at tilstoppe udsugning i emhætte, bryggers eller badeværelse. Eventuel skade fra fremmedlegemer på udsugningsanlægget kan medføre erstatningskrav.

## **Trappevask**

Vask af indgangspartier og trapper foretages af andelshaverne efter indbyrdes aftale.