

Velkommen til Sandalsparken

Sandalsparkens officielle husorden



Med denne folder vil vi gerne byde dig velkommen til Sandalsparken. Hvis du har spørgsmål, som du ikke får besvaret ved at læse folderen, er du velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Hvis en ejer af en ejerlejlighed ønsker at udleje sin lejlighed, skal dette, ifølge ejerforeningens vedtægter, godkendes skriftligt af ejerforeningen. Hvis godkendelse opnås, betragtes nærværende pjece som en del af lejeaftalen.

Indholdsfortegnelse

EJERFORENINGEN SANDALSPARKEN	3
Generalforsamling	3
Bestyrelsens arbejde	3
Kontakt og telefontid	3
Beboermøde	3
Administration	3
Forsikring	4
Fællesantenne	4
HUSORDEN.....	4
Navn på postkassen	4
Husdyr	4
Svalegangene	4
Musik, støj m.m.....	4
FÆLLESAREALER	4
Opgangene	4
Bede og anlæg	5
Bedene ved stuelejlighederne	5
Cykel- og knallertkørsel	5
Parkering.....	5
Garager	5
Brandvejene.....	5
Boldplads	5
Festlokale - midlertidig suspendering af leje	5
Maling og udskiftning af udendørs træværk.....	5
KÆLDERAREALER	6
Kælderdøre	6
Nøgle til fællesrum.....	6
Kælderskaktene	6
Tørring af tøj.....	6
Depotrum	6
INDRETNING AF ALTANERNE	6
Markiser og inddækning af altaner	6
Grill på altanerne	6
VAND, VARME OG VENTILATION	7
Vand	7
Varme	7
Udsugning	7
AFFALD.....	7
Dagrenovationsaffald	7
Bio-affald og restaffald	7
Storskrald	8
Genanvendeligt affald.....	8
Altan- og haveaffald.....	8

EJERFORENINGEN SANDALSPARKEN

Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. På den ordinære generalforsamling, som holdes en gang om året - senest i maj måned - vælges en bestyrelse.

Bestyrelsen i Ejerforeningen Sandalsparken består af 3 medlemmer og mindst 2 suppleanter.

Fristen for at fremsætte forslag til generalforsamlingen er den 15. februar i det pågældende år.

Ved alle afstemninger på generalforsamlingen gøres stemmerne op efter fordelingstal, der er regnet ud i forhold til lejlighedens størrelse.

Revisor vælges på generalforsamlingen.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender. Se foreningens vedtægter § 10. Reparations - og vedligeholdelsesarbejde, der betales via fællesudgifter sættes i gang af bestyrelsen. Bestyrelsen ansætter ejendomskyndig administrator. Enhver beboer kan kontakte administrator i relevante sager, men vi finder det mest naturligt, at man henvender sig til bestyrelsen først. I forbindelse med iværksættelse og gennemførelsen af større vedligeholdelses- og renoveringsarbejder i Sandalsparken, kan der nedsættes ad hoc arbejdsgrupper bestående af interesserede medlemmer af ejerforeningen samt en repræsentant fra bestyrelsen.

Kontakt og telefontid

Bestyrelsen:

Ved akut opstået skade eller lignede kan bestyrelsen kontaktes på telefonnummer:
22 26 96 18

Øvrige ikke-akutte henvendelser bedes rettes til foreningens fælles mailadresse,
post@sandalsparken.dk eller som fysisk skrivelse i **postkasse nr. 106, opgang F.**

Beboermøde

Indkaldes efter behov af bestyrelsen eller af andre beboere i henhold til vedtægterne.

Viceværtens opgaver

Vicevært/Ejendomsservice varetager den daglige vedligeholdelse af Sandalsparkens fællesarealer – såsom udearealer, trappeopgange, svalegange og fælles kælderarealer.

Administration

Ejerforeningens regnskaber, opkrævning af fællesudgifter og eventuelle juridiske opgaver varetages af administrator, der fra d. 01.01.2024 er Toft Administration.

Forsikring

Skader i selve lejligheden, f.eks. ruder, kummer, vandør, gulve m.m. dækkes af fællesforsikringen. Skader på indbo eller skader opstået, som følge af grov forsømmelse af lejligheden, dækkes af beboerens egen privatforsikring. Dette gælder også de skader, såvel udendørs som indendørs, der måtte opstå under flytning. Individuel vedligeholdelsespligt er beskrevet i ejerforeningens vedtægter § 17.

Sandalsparkens forsikring dækker den fælles ejendom efter de til enhver tid gældende vilkår og foreningens vedtægter i øvrigt.

Sandalsparkens forsikring dækker f.eks. ikke reparation af en beskadiget lås i lejlighedens hoveddør – heller ikke ved indbrud. Denne udgift må de enkelte ejere (eller eventuelle lejere) således selv betale – eller eventuelt selv tegne forsikring for.

Policen for Sandalsparkens forsikring kan findes på ejerforeningens hjemmeside www.sandalsparken.dk – men eventuelle anmeldelser til denne forsikring skal via bestyrelsen eller administrator.

Fællesantenne

Der findes fælles TV-antenne med følgende kanaludbud i digital kvalitet: DRs programpakke med DR1, DR2 etc., Folketinget, Hovedstaden og LORRY. Desuden findes: Eurosport samt TV2.

HUSORDEN

Navn på postkassen

Nye beboere skal henvende sig til bestyrelsen, som sørger for, at der bliver påsat navn på postkassen hurtigst muligt.

Husdyr

Ifølge vedtægterne er husdyr i lejligheden tilladt, men hunde skal føres i snor og må ikke luftes på Sandalsparkens område.

Svalegangene

Det er den enkelte beboers ansvar at holde svalegangen ren ud for egen lejlighed.

Saltning af svalegangen er ikke tilladt, da betonen bliver ødelagt.

Der er i 2003 lavet skridsikkert underlag.

Det er ikke tilladt at henstille affaldsposer på svalegangene, da dette kan tiltrække skadedyr.

Musik, støj m.m.

Vi opfordrer alle til at tage hensyn.

Brug af boremaskiner, hammer og lignende må kun ske indtil kl. 20.00. Afspilning af musik og TV samt brug af musikinstrumenter m.m. skal ske med fornødent hensyn til naboerne.

Hvis du skal holde fest, bør du sikre dig, at naboerne er indforståede med støj efter kl. 22.00, ellers bør du dæmpe støjen efter dette tidspunkt.

Hvis enkelte beboere ikke retter sig efter dette, selv efter henstilling fra naboerne, kan bestyrelsen gribe ind. I første omgang ved at bringe sagen for foreningens advokat, som med hjemmel i vedtægterne kan kræve flytning fra lejligheden.

FÆLLESAREALER

Opgangene

Det er kun tilladt at stille kørestole, rollatorer, klap- og barnevogne i opgangene - og kun når de bruges dagligt. Egentlig opbevaring skal ske i cykelkældrene. Cykler må ikke stå i opgangene.

Opslagstavlerne må meget gerne benyttes af alle beboere. Vær venlig at forsyne opslag med navn, lejlighedsnummer og dato. Reklamer m.v. må ikke lægges i opgangene.

Bede og anlæg

Vi beder alle om at respektere bede og anlæg. De opsatte borde fjernes i tidsrummet oktober til april.

Bedene ved stuelejlighederne

Bedene ved stuelejlighedernes indgang tilhører fællesarealet.

Det står den enkelte beboer frit for at beplante og passe bedene. Ejerne af de enkelte lejligheder er berettigede til at sætte et lavt hegn omkring de "små havearealer" foran deres respektive lejligheder. Hegnet må dog højst være 50 cm. højt (målt fra jordoverfladen), og hegnet skal være bygget af sortmalet træ. Hegnet skal bestå af vandrette høvlede brædder af samme dimensioner som brædderne på altanerne. Enhver form for vedligeholdelse af hegnene påhviler alene den pågældende lejlighedsejer. Ejerforeningen er berettiget til, med rimeligt varsel at ændre reglerne for disse hegn - herunder at kræve hegnene fjernet uden erstatning for ejerne. Hvis der skal udføres arbejde på eller ved de pågældende arealer - f.eks. vedrørende kloak, flisebelægning eller lignende - skal hegnene fjernes med rimeligt varsel for de enkelte ejeres egen regning, og ejerforeningen er ikke forpligtet til at betale erstatning eller betale for eventuel genetablering af hegnene.

Cykel- og knallertkørsel

Det er ikke tilladt at færdes på cykel eller knallert på Sandalsparkens stier og græsarealer. Barnecykler (0-5 år) må gerne færdes på stierne. Cykler skal stilles i cykelstativerne eller i cykelkælderen.

Parkering

Parkering af biler skal ske på parkeringspladserne. Vi henviser til kommunens særlige bestemmelser ved parkering af køretøjer over 3.500 kg.

Garager

Sandalsparken har et antal garager, som udlejes til beboerne.

Henvendelse vedr. leje kan ske til administrator, der kan oplyse, om der er ledige garager og som ligeledes sørger for opkrævning af leje.

Brandvejene

Politiet tillader ikke parkering på brandvejene, der ligger mellem de to blokke. Af- og pålæsning regnes ikke for parkering. Dette er meget vigtigt at overholde, da dette i værste tilfælde kan resultere i at redningskøretøjer ikke kan komme til, hvis uheldet er ude.

Boldplads

Boldpladsen er for beboernes børn. Vi beder forældre sørge for, at den kun benyttes i tidsrummet kl. 08.00-20.00.

Festlokale – midlertidig suspendering af leje

Grundet manglende ibrugtagningsgodkendelse fra kommunen, er det midlertidigt ikke muligt at leje sig ind i foreningens selskabslokale. Bestyrelsen vender tilbage, når der er nyt i sagen.

Maling og udskiftning af udendørs træværk

Maling og udskiftning af udendørs træværk sker efter behov. Altanbrædder males på begge sider, dog ikke hvis ejer har sat noget på indersiden, f.eks. brædder eller plader. I de tilfælde må ejer selv sørge for at male. Arbejdet betales via fællesudgifterne og sættes i gang af bestyrelsen.

KÆLDERAREALER

Kælderdøre

Alle aflåselige kælderdøre skal holdes låst. Det kan have betydning i forsikringsager og formindsker risikoen for hærværk og tyveri.

Nøgle til fællesrum

Hver blok har sin egen nøgle, som gælder til alle fællesrum i blokken.

Kælderskaktene

De overdækkede kælderskakte må af sikkerhedshensyn ikke bruges til terrasse eller cykelparkering.

Tørring af tøj

Tørrekældrene må kun bruges til tørring af tøj. Vi er mange om at bruge tørrerummene, så tag venligst tøjet ned, så snart det er tørt. Du må gerne tørre tøj og luften dyner på altanerne, når det sker under rækværkshøjde.

Depotrum

Depotrummene i kælderen er primært til opbevaring af havemøbler.

Er der rigeligt med plads, kan der også stilles andre møbler midlertidigt.

Møblerne skal mærkes med lejlighedsnummer og navn, og i øvrigt stilles, så der er fri passage til andres ting.

Bestyrelsen tager lejlighedsvis initiativ til oprydning i depotrummene. Ting der ikke er mærket eller ikke kun er midlertidig opbevaring, vil blive fjernet.

INDRETNING AF ALTANERNE

Markiser og inddækning af altaner

Der må som udgangspunkt ikke foretages væsentlige ændringer af altanerne ifølge vedtægterne. Det er dog tilladt at opsætte markise eller helinddækning. Dette skal dog ske efter særlige regler om ensartet udseende m.m. Hvis du overvejer sådanne ændringer af din altan, skal foreningens bestyrelse kontaktes. Der er indgået aftaler med relevante firmaer vedrørende opsætning og montering. Der er ligeledes truffet beslutning vedrørende farver og design af både markiser og glasinddækning.

Det er også tilladt at sætte delvis afskærmning eller espalier op, når dette udføres forsvarligt og harmonerer med ejendommens facade og er sikkerhedsmæssigt forsvarligt i relation til brandsikkerhed. Alle ændringer over rækværkshøjde skal godkendes af bestyrelsen.

Man henstiller til, at beboerne holder altanerne ryddelige af hensyn til helhedsindtrykket.

Fodring af fugle må ikke finde sted på altanen grundet skadedyr.

Grill på altanerne

Af hensyn til de øvrige beboere, må man ikke grille med kul eller briketter på altanerne. Der henstilles til, at man griller med enten gas eller el, og at man griller i øvrigt med omtanke.

VAND, VARME OG VENTILATION

Vand

Vand afregnes efter måler. Vær opmærksom på vandspild. Se evt. beregning på www.sandalsparken.dk.

Anbefaling:

Individuel vedligeholdelse af ballofixer/ventiler

- Ballofixer/ventiler bør jævnligt åbnes/lukkes helt, eventuelt en gang hver måned hele året rundt. Dette for at minimere risikoen for, at de kalker til.

Varme

Sandalsparken opvarmes via fjernvarme

Anbefaling:

Ved opstart af fyringssæsonen

- Alle ventiler åbnes fuldt op, indtil der er varme i alle radiatorer i hele lejligheden. Når der er konstateret varme overalt, kan der derefter skrues ned.

På denne måde kan vi få vand på hele systemet på en gang og sikre, at alt luft bliver samlet i de øverste lejligheder på en gang. Dette er med til at sikre, at alle får den hurtigste og mest effektive opvarmning.

Individuel vedligeholdelse af radiatorer hele året rundt

- Termostaterne drejes fuldt op og lukkes helt, en gang hver måned hele året rundt. Dette vil minimere risikoen for at termostater og ventiler sætter sig fast.

Udsugning

For at holde på varmen i lejlighederne anbefales det at holde døren til badeværelset lukket, fordi udsugningen er effektiv nok til at sænke temperaturen i lejlighederne. Dækslet til udsugning i badeværelset skal tages ned og renses regelmæssigt. Det kan trækkes ned uden brug af værktøj. Der må kun benyttes kondensstørretumbler i badeværelset.

Emhætten

Der må ikke opsættes emhætte med separat motor, idet udsugning sker med centralt anlæg, som bliver forstyrret, hvis der er motor i de enkelte emhætter.

AFFALD

Dagrenovationsaffald

Inden længe vil der ske en ændring i vores dagrenovation, da vi skal sortere i flere fraktioner. Derfor vil affaldsafsnittet blive opdateret yderligere i senere version.

Dagrenovationsaffald sorteres netop nu i bio-affald og restaffald.

Bio-affald og restaffald

Bio-affald skal i containere mærket "BIO" og restaffald skal i containere mærket "RETAFFALD" Vi beder alle benytte de containere, der tilhører deres egen husblok.

Storskrald

Alt storskrald skal sorteres i vores nye etablerede storskraldsrum overfor traktorskuret bag blok F. Sorteringen skal respekteres, da vi ikke ønsker at bruge unødige ressourcer på sortering af hinandens affald.

Hvad betegnes som storskrald?

Egedal Kommune har fastsat regler om storskrald. Disse regler fremgår af det affaldshæfte som årligt omdeles af kommunen. Her vil det fremgå, hvad der er storskrald, og hvad der ikke er. Eksempelvis er affald fra nedrivning af køkken/bad, beton, tegl, mursten, leca, biler, motorcykler, knallerter og dele heraf ikke storskrald.

El-sparepærer indeholder kviksølv og skal afleveres på genbrugspladsen.

Maling skal ligeledes afleveres på genbrugspladsen.

Genanvendeligt affald

Alle husstande i Egedal Kommune skal frasortere genanvendeligt affald:

- Aviser, ugeblade, adresseløse forsendelser, tryksager og lignende. Dette affald skal lægges i containere på parkeringspladsen, der er mærket PAPIR.
- Alle former for drikkevareemballage, syltetøjsglas og lignende, dog ikke keramik og porcelæn, til genanvendelse lægges i containere, der er mærket GLAS på parkeringspladsen ved Egedal Centret.
- Papkasser og paprør, bølgepap m.m. skal anbringes i de containere der er mærket PAP. Papkasser skal masses, så vi ikke optager unødigt plads i containerne – husk, hvis vi ikke bruger den fulde kapacitet i containerne, skal der bruges flere penge og plads.

Altan- og haveaffald

Altan- og haveaffald, samt juletræer ved juletid placeres i den grønne indhegning ved parkeringspladsen bag Blok F. Der må ikke placeres plastikposer i indhegningen – husk derfor at tømme posen, og smid den ud i den korrekte fraktion i skraldeskurene.

I bedes undgå at placere haveaffaldet foran indgangen – tøm poserne bagerst i skuret, så den næste ikke falder over jeres affald.