

Velkommen til Sandalsparken



EJERFORENINGEN SANDALSPARKEN
3660 STENLØSE

Velkommen til Sandalsparken

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**

Generalforsamling	3
Bestyrelsens arbejde	3
Beboermøde	3
Viceværtens opgaver	3
Administration	4
Forsikring	4
Fællesantenne	4

HUSORDEN

Navn på postkassen	4
Husdyr	4
Svalegangene	4
Musik, støj m.m.	5

FÆLLESAREALER

Opgangene	5
Bede og anlæg	5
Bedene ved stuelejlighederne	5
Cykel- og knallertkørsel	5
Parkering	5
Garager	6
Brandvejene	6
Boldplads	6
Festlokale	6
Maling af udendørs træværk	6

KÆLDERAREALER

Kælderdøre	6
Nøgle til fællesrum	6
Kælderskaktene	6
Tørring af tøj	6
Depotrum	7

INDRETNING AF ALTANERNE

Markiser og inddækning	7
Grill på altanerne	7

VAND, VARME OG VENTILATION

Vandspild	7
Varme	7
Udsugning	7
Emhætten	8

AFFALD

Dagrenovationsaffald	8
Bio-affald og restaffald	8
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.

I hver opgang findes en liste på opslagstavlen med navn og telefonnumre på bestyrelse, vicevært og administrator.

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.

Beboermøde

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

Viceværtens opgaver

Viceværten varetager den daglige vedligeholdelse af Sandalsparkens bygninger og udearealer.

Viceværten kan træffes på telefon 22 26 96 18 mellem kl. 7.00 og 15.00.
Ved akutte problemer kan viceværten dog kontaktes uden for telefонтiden.

Administration

Ejerforeningens regnskaber, opkrævning af fællesudgifter og eventuelle juridiske opgaver varetages af administrator.

Forsikring

Skader i selve lejligheden, f.eks. ruder, kummer, vandrør, 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 uden dørs som indendørs, der måtte opstå under flytning. Individuel vedligeholdelsespligt er beskrevet i ejerforeningens vedtægter § 17.

Opmærksomheden henledes på, at Sandalsparkens forsikring – ligesom mange andre forsikringer – ikke dækker alle skader, og at Sandalsparken således heller ikke yder dækning på de punkter, hvor Sandalsparkens eller den enkelte ejerlejlighedsejers (eller eventuelle lejers) forsikring ikke dækker.

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.

Polisen for Sandalsparkens forsikring kan findes på ejerforeningens hjemmeside www.sandalsparken.dk – men eventuelle anmeldelser til denne forsikring skal altid indgives via ejerforeningen.

Fællesantenne

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

HUSORDEN

Navn på postkassen

Nye beboere skal henvende sig til viceværten, 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 ud for egen lejlighed ren.

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.

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 indforstået 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 rullestole, 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.

Uønskede 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 tilhører fællesarealet. Det står den enkelte beboer frit for at beplante og passe bedene. Ejere 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 lejligheds ejer. 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 arbejder 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. Barnesykler (0-5 år) må gerne færdes på stierne. Cykler skal stilles i cykelstativerne eller i cykelkælderen - og forsynes med navn.

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 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.

Boldplads

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

Festlokale

Vi har et festlokale med plads til max. 40 personer. Viceværten står for reservation og andre ting i forbindelse med festlokalet. Festlokalet kan lejes af Sandalsparkens beboere for et beskedent beløb.

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.

Nøgler 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 flere 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 og ting, der ikke er mærket, vil blive fjernet.

INDRETNING AF ALTANERNE

Markiser og inddækning af altaner

Der må som udgangspunkt ikke foretages væsentlige ændringer af altanerne, men der er særlige regler i vedtægterne, som skal overholdes, og hvorefter det er tilladt at opsætte markise eller hel inddækning af altanerne - men det skal ske efter særlige regler om ensartet udseende m.m., som skal overholdes. Hvis du overvejer sådanne ændringer af din altan, bør du først kontakte viceværten eller foreningens formand - 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. Alle ændringer over rækværkshøjde skal godkendes af bestyrelsen. Det er vigtigt, at brandredningsforholdene ikke forringes.

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

Fodring af fugle må ikke finde sted på altanen.

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. Ligeledes henstilles til, at man i øvrigt griller med omtanke.

VAND, VARME OG VENTILATION

Vand afregnes efter måler.

Vær opmærksom på vandspil. Se evt. beregning på www.sandalsparken.dk.

Varme

Varmen i lejlighederne holdes konstant - uanset vejrforholdene. Dette styres ved hjælp af en termostat i varmecentralen. Temperaturen sænkes ca. 3 grader om natten.

Varme afregnes efter måler.

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.

Emhætten i køkkenet har to indstillinger: åben/lukket. Filteret i emhætten skal tages ud og vaskes i sæbevand regelmæssigt.

AFFALD

Dagrenovationsaffald

Dagrenovationsaffald skal sorteres i bio-affald og restaffald.

Hvis du er i tvivl om, hvordan det skal sorteres, kan du kontakte viceværten.

Bio-affald og restaffald

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

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, i de containere der er mærket PAPIR.
- Papkasser og paprør, bølgepap m.m. Dette affald skal lægges i containere på parkeringspladsen, i de containere der er mærket PAP.
- Andre mindre ting skal pakkes i klare poser og afleveres efter nærmere aftale med viceværten (telefon 22 26 96 18).
- Alle former for drikkevareemballage, syltetøjsglas og lignende. Dog ikke keramik og porcelæn. Glas til genanvendelse lægges i containere, der er mærket GLAS på parkeringspladsen ved Egedal Centret.

Altan- og haveaffald

Altan- og haveaffald stilles ved siden af den BLÅ container, som står ved viceværtens redskabsrum på den sydlige parkeringsplads bag opgang F. Affaldet skal i klare sække.

Juletræer kan kastes ud på græsset fra altanen, hvor viceværten vil samle dem sammen.