

Husorden og beboerinformation Skodsborg Solgård




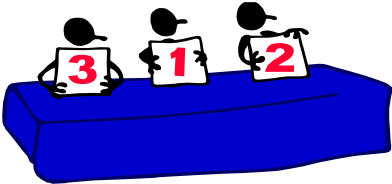
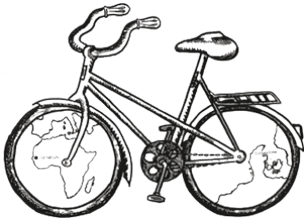
Juli 2010


ver. 2.1


Vedtaget på generalforsamlingen den 22.10.2008



Opdateret 30.6.2010



<p>Administrationsselskab</p> <p>Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12, 4. sal 1620 København V Tlf.: 33 22 99 41 E-mail: adm@boligexperten.dk</p>	<p>Telefon/åbningstid: Mandag – fredag, kl. 10 -14.</p> <p>Vores administrator: Carsten Dollerup: carsten@boligexperten.dk.</p> <p>Vagttелефон: Prøv først at få fat i vicevært René Jørgensen (2515 3395) eller bestyrelsesformanden (se 'Hjemmeside') for evt. at spare FalckCares gebyr (ca. 3-4000 kr.). Ellers FalckCare: 4526 0102 (16-08).</p> <p>Se også 'Vicevært' og http://skodsborg-solgaard.dk.</p>
<p>Affald</p> <div style="border: 2px solid green; padding: 10px; text-align: center; margin: 10px 0;"> <p>Containerhaven (genbrugsplads) Rundforbivej 174, 2850 Nærum Telefon 45 50 58 92. Åben alle dage 10-18. Lukket: 24., 25., 31. december</p> </div> <p>Bemærk! Vi har for tiden ikke noget rum til storskrald, men det får vi forhåbentlig igen, når det nye affaldssystem er på plads.</p> <p>Indtil da beder vi beboerne så vidt muligt selv transportere affaldet over til containerhaven, se ovenfor.</p> <p>Er det ikke muligt, så ring til vicevært René Jørgensen på tlf. 2515 3395 (ma.-fr. 8-9), og aftal, hvornår han kan hente det og køre det på containerpladsen. Mindre papkasser kan indtil videre foldes sammen og anbringes i skralderummet.</p>	<p>I Ejerforeningens vedtægter står at <i>"Almindeligt køkkenaffald fjernes ved foreningens foranstaltning, hvorimod alt andet affald ved det pågældende medlems egen foranstaltning skal fjernes og for dennes egen regning"</i>.</p> <p>Almindeligt husholdningsaffald anbringes i affaldsbeholderen, i forseglet plastpose.</p> <p>Mælkekartoner skal tømmes og trykkes sammen inden de kommer i affaldsposen.</p> <p>Brugte bleer må ikke smides direkte i affaldsposerne, men skal lægges i plastposer, som forsegles tæt.</p> <p>Kattegrus må ikke smides direkte i affaldsposerne, men skal puttes i plastposer, som forsegles tæt.</p> <p>Aviser og blade samt flasker og glas er ikke almindeligt husholdningsaffald og må ikke kasseres i affaldsposer eller stilles i skralderummene. Brug kommunens beholdere, der er placeret på parkeringspladsen nord for Skodsborg Strandvej 157 (ved købmanden).</p> <p>Papkasser skal foldes sammen, så de fylder mindst muligt, og anbringes i storskralderummet – d.v.s. ikke hensættes i de almindelige skralderum.</p> <p>Rester af gammel maling er ikke storskrald. Dem skal man selv aflevere i containerhaven eller hos farvehandleren. Det samme gælder brugte batterier.</p> <p>Byggeaffald af enhver art er ikke storskrald. Der henvises til containerhaven på Rundforbivej.</p> <p>Storskralderummet er beregnet til kasserede møbler, tæpper, fjernsyn, radioer, computere, sammenfoldede papkasser etc.</p> <p>Ang. nøgle, se 'Nøgle til kældre mm.'</p>

Altankasseholdere	<p>Sørg for, at altankassen sidder godt fast. <u>Foruden altankasseholderen</u>, bind selve altankassen fx fast til gelænderet med et stykke stærk snor eller ståltråd.</p> <p>Falder en altankasse ned, og der sker ting- eller personska- de, skal lejlighedens ejer/lejer eller dennes forsikring dække.</p>
Bad og toilet 	<p>Tilstoppede afløb ud til faldstammen, utætte vandhaner/ cisterner, defekte radiatorventiler og al andet VVS-arbejde reparerer for lejlighedens ejers regning.</p> <p>Tilstoppede afløb må IKKE renses med afløbsrens, der indeholder kaustisk soda, da det kan forårsage endnu værre forstoppelse, som kun kan fjernes ved udskiftning af rørene. Se også "Reparationer af el og VVS.</p> <p>Badning bør så vidt muligt undgås i tidsrummet 00-06.</p>
Barne- og klapvogne	<p>Barne- og klapvogne kan henstilles <u>under</u> trappen på eget ansvar. Hvis der er plads, kan de også stilles i cykelkældrene.</p>
Bestyrelsen 	<p>Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer, hvoraf formanden vælges særskilt af generalforsamlingen. Desuden vælges 2 suppleanter.</p> <p>Se i øvrigt 'Generalforsamling' og ejerforeningens vedtægter og foreningens hjemmeside (se 'Hjemmeside').</p>
Bygningsændringer	<p>Alle bygningsændringer af væsentlig karakter, så som fjernelse af skillevægge, ændring af loftskonstruktioner, udvidelse af toiletrum med ændring af faldstamme osv., samt indgreb i dele, der ligger uden for den enkelte lejlighed, <u>skal godkendes af de kommunale bygningsmyndigheder, og i en række situationer også af ejerforeningen</u>. Sørg for, at der forinden udførelse af sådanne ændringer i din/jeres lejlighed foreligger en skriftlig tilladelse for at undgå eventuelle senere besværligheder. Nærmere oplysninger/vejledninger kan fås hos administrator.</p>
Cykler 	<p>Cykler må kun hensættes i de dertil indrettede cykelkældre eller i de ved opgangene monterede cykelstativer.</p> <p>Cykler må ikke parkeres op af murværket, i opgange, kældergange eller under kældertrapper.</p> <p>Ang. nøgle, se 'Nøgle til kældre mm.'</p>
Flasker og glas	<p>Se 'Affald'.</p>
Ejendomsmester	<p>Se 'Vicevært'.</p>
Fodring	<p>Der er ikke tilladt at fodre fugle og andre dyr, da det kan tiltrække rotter.</p>
Fremleje	<p>I tilfælde af udlejning af en lejlighed skal lejekontrakten godkendes af bestyrelsen.</p>

Generalforsamling	<p>Der afholdes ordinær generalforsamling én gang årligt, i september eller oktober måned.</p> <p>Forslag til generalforsamlingen kan fremsendes til bestyrelsen året rundt, dog senest 2 uger før generalforsamlingen. Indsend forslag i god tid, så bestyrelsen kan behandle forslaget / indhente relevante tilbud etc., så der kan tages umiddelbar beslutning på generalforsamlingen.</p>
Grill	<p>Kul-grill er forbudt, gas- og el-grill er tilladt på altanerne, såfremt røgen ikke generer andre beboere.</p>
Hjemmeside	<p>Foreningens hjemmeside med bl.a. bestyrelsens medlemmer og mødereferater samt lokalinformation har internetadressen http://skodsborg-solgaard.dk.</p> <p>Password fås hos bestyrelsen eller viceværten.</p>
Hobbyrum	<p>I kælderens Solgårdsvej 5, er der et hobbyrum, der frit kan anvendes. Medbring selv værktøj, og husk at rydde op efter dig.</p>
Husdyr 	<p>Der skal foreligge skriftlig tilladelse, som skal søges hos bestyrelsen, før man anskaffer sig hund, kat eller andre husdyr. Der kan ifølge ejerforeningens vedtægter kun gives tilladelse til anskaffelse af mindre husdyr. Hvis tilladelse gives, må dyrene ikke være til gene for de øvrige beboere. D.v.s.: Husk plastikposen, når hunden luftes, og husk, at hunden skal være i snor på ejendommens arealer. Bestyrelsen vil til enhver tid kunne tilbagekalde tilladelsen, såfremt husdyret efter bestyrelsens skøn er til gene for andre beboere grundet støj og griseri.</p> <p>Kattegrus skal være forsvarligt indpakket, når det kastes i affaldssækken.</p>
Knallerter	<p>Knallerter må ikke henstilles i kælderrum eller i cykelkælder.</p>
Kælderdøre	<p>Både de ud- og indvendige kælderdøre skal altid være låst, da det er branddøre og p.g.a. risikoen for indbrud m.m.</p>
Kælderrum	<p>Beboerne er forpligtede til at holde de til lejligheden hørende kælderrum forsvarligt aflåst af hensyn til brandsikkerhed. Det er ikke tilladt at henstille genstande i kældergangene. Henstillede genstande vil blive fjernet, hvis muligt for ejerens regning.</p>
Larmende værktøj	<p>Støjende værktøj må kun benyttes hverdage mellem klokken 8 og 18 samt søn- og helligdage mellem 11 og 17.</p>
Læskærme på altaner	<p>Må kun opsættes og for ejerens regning, hvis de ikke generer udsigten for andre beboere, og de ikke kan forårsage person- eller tingskade ved nedstyrning. Ejeren er ansvarlig for alle evt. skader.</p>
Meddelelser	<p>Meddelelser kan opsættes på de dertil opsatte opslagstavler i opgangene eller fremsendes til optagelse på hjemmesiden.</p>

Musik	<p>Skru ned for musikken kl. 22:00 på hverdage og søndage. Fredage og lørdage kl. 01:00.</p> <p>Skal du have fest, så orienter dine naboer – også i nabo-opgangen – eller inviter dem med.</p>
Nøgle til kældre mm.	<p>Nøgle til opgangs-hoveddøre, kælderindgange, vaske- og tørrerum, affaldsrum og cykelkældre fås ved henvendelse til viceværten.</p>
Ombygning, samt ind- og udflytning	<p>Ved forurening i forbindelse med ind- og udflytning eller renovering skal rengøring af trapper og andre fællesarealer omgående foretages af vedkommende beboer, da oprydning/ rengøring ellers vil blive udført for lejlighedens ejers regning. Undgå venligst skader på mur- og træværk, men skulle det ske, så kontakt bestyrelsen, så skaden kan blive udbedret.</p> <p>Udvendige ændringer kræver tilladelse fra bestyrelsen.</p>
Parkering 	<p>Anhængere, campingvogne, automobiler over 3500 kg totalvægt, ikke indregistrerede biler o.l. må ikke parkeres på de parkeringsarealer, der hører til Skodsborg Solgård, medmindre de er en nødvendig del af igangværende håndværksarbejde eller flytning. Det er kun tilladt at parkere foran egen garage, og kun så de andre kan komme ind og ud. Det er ikke tilladt at køre eller parkere på højen Solgårdsvej 1-7.</p> <p>Solgårdsvej indtil trappen ved 157A er brandvej. Det er derfor ikke tilladt at parkere – heller ikke på fortovet – ud for Solgårdsvej 2-6 og trappen. Det er ikke tilladt at parkere foran skralderum, eller så vinduer dækkes (vandret fra underkant).</p>
Radio og TV	<p>Der er fællesantenneanlæg med parabol og antenne. Liste over TV kanaler findes på hjemmesiden og fås hos administrator.</p> <p>Der må ikke udføres eller etableres andre synlige jord- og antenneforbindelser (inkl. parabol) end de fælles eksisterende.</p>
Rengøring v/Jack Balicki Eco Way	<p>Fejning og vask af trapper sker ca. 1 gang per uge. Aftørring af paneler, vindueskarme, elmålerskabe mm.: Hver måned. Vinduespolering af fællesarealernes vinduer sker én gang i kvartalet, kældervinduerne dog kun hvert halve år.</p>
Reparationer af el og VVS Liste: Se www.skodsborg-solgaard.dk/Generel/Leverandoerliste.htm .	<p>Der må kun anvendes autoriserede momsregistrerede håndværkere, helst med byggegarantiordning, til reparation, renovering og ombygning af vådrum og el-installationer.</p> <p>Ved problemer med VVS eller el-installationer - kontakt René Jørgensen (2515 3395, 8:00-9:00) eller administrations-selskabet, som kan være behjælpelig med at anvise firmaer.</p>
Selskabelighed, fester etc.	<p>Se 'Musik'.</p>

<p>Solgårdens "historie"</p>  <p>Fotograf: Thomas Børresen</p>	<p>Bygget 1937-39. Billedet viser forrest Solgården med Bager og Conditorens Monsir. Bagved Solgården og Solhøj (Solgårdsvej 1-7).</p> <p>Det kan være en god idé at kigge i tingbogen, hvor man kan følge ejendommens historie fra den blev udstykket, bebygget etc. Desuden står der noget om det på hjemmesiden, og der findes bøger om Skodsborgs historie.</p>
<p>Telefon / ISDN / ADSL / mm.</p>	<p>Der er ikke tilladt at trække nye ledninger på bygningsgavle og facader uden bestyrelsens tilladelse.</p>
<p>Termoruder</p>	<p><u>Punkterede</u> termoruder betales af ejerforeningen (kontakt viceværten eller formanden). Alle andre skader på termoruder er en forsikrings sag.</p>
<p>Trapper</p>	<p>Reposer, opgange, trapper, vaskerum, tørrerum og kælderarealer er fællesareal, og al henstilling af fodtøj, aviser, samt oplagring af møbler er ikke tilladt. Disse arealer skal holdes ryddede af hensyn til trappevask samt af brand- og sikkerhedsmæssige årsager.</p>
<p>Vaskerier og tørrekældre</p> 	<p>Der er vaskeri i kælderen Solgårdsvej 7 og Skodsborg Strandvej 157A og tørrekælder ved disse samt Solgårdsvej 2.</p> <p>Alle ejere og lejere har modtaget vaskekreditkort. Nye ejere skal bestille et via administrationsselskabet. Betaling opkræves sammen med fællesomkostningerne. Det kan være hensigtsmæssigt selv at notere, hvornår man har vasket, så er man sikker på, at regningen er korrekt.</p> <p>Ang. nøgle, se 'Nøgle til kældre mm.'</p> <p>Vasketur reserverer man ved at skrive sig på der lister, der er opsat i vaskekældrene, og hvor reglerne for brug af disse også findes. Vaskekældrene rengøres med jævne mellemrum, men husk selv at fjerne sæberester, rense filtre etc., når du bruger maskinerne.</p>
<p>Vedligeholdelse</p>	<p>Vedligeholdelse af den enkelte lejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige anden form for vedligeholdelse, såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, elektriske og sanitære installationer. Se dog bagsiden for vedligehold, der betales af Ejerforeningen.</p>
<p>Vedtægter</p>	<p>Det er en god ide at gennemlæse vedtægterne for Ejerforeningen Skodsborg Solgård, der er udleveret af administrationsselskabet i forbindelse med købet af lejligheden. Hvis du ikke har fået et eksemplar, så kontakt administrationsselskabet eller hent det på hjemmesiden.</p>

<p>Vicevært</p> <p>Vicevært René Jørgensen tlf.: 2515 3395</p> <p>Telefontid: Ma.-fr. 8:00-9:00</p> 	<p>Viceværtens opgaver:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sikre økonomisk lønsom drift. • Sikre tilstrækkelig varme og varmt vand. • Kontrollere varmeforbrug. • Udføre mindre reparationer og justeringer. • Rekvirere nødvendig fagkyndig bistand. • Tilstræbe reparation udført udenfor varmesæsonen. • Føre opsyn, overholdelse af husorden. • Sikre overholdelse af parkeringsrestriktion. • Renholde udenomsplads, gade, fortov, stier, renovationsrum, p-pladser, lyskasser, kloak, kældergange, ramper, gennemgange, fjerne evt. ukrudt m.v. • Udføre græsslåning, hækklipning, pasning af bede, beskæring, afrette kanter. • Lukke og aftappe vandledninger i frostperioder. • Foretage små reparationer - herunder smøring af hængsler, justering af dørpumper m.v. • Rekvirere håndværkere samt kontrol, rykke og afslutte. • Fast træffetid på telefon. • Tilkald på vagttelefon (Falck Care). • Udskifte pærer, lysrør m.v. i alle fælles belysningsarmaturer. • Indstilling af trappeautomater. • Bringe påklagede forhold i orden - evt. via selskabet. • Omdele indbetalingskort og skrivelser m.v. • Forevise lejemål for nye lejere/ejere. • Udføre renholdelse af vaske- og tørrerum. • Udføre andet arbejde som pålægges af selskabet. • Diverse måleraflæsninger
<p>VVS-arbejde</p> 	<p>I forbindelse med udskiftning og reparation af vandinstallationer, herunder cisterne, vandhaner mv., er det ofte nødvendigt, at der lukkes for forsyningsledningerne til din/jeres lejlighed.</p> <p>Ofte er hovedafspærringsventilerne placeret i aflåste rum, som kun viceværten har nøgle til. Man skal derfor i så god tid som muligt at kontakte ejendommens vicevært for at meddele, hvad der påtænkes udført, og hvilke forsyningsledninger, der eventuelt skal afspærres. Generelt skal sådanne arbejder finde sted på hverdage mellem klokken 10.00 og 14.00.</p> <p><u>Som bekendt er det ulovligt selv at udføre reparationer på og udskiftninger af el- og vandinstallationer, idet kun autoriserede virksomheder har tilladelse hertil.</u></p> <p>I de fleste tilfælde kan det være en fordel at benytte ejendommens sædvanlige VVS-installatør (Brdr. Jensen, Hjortekær, tel. 4587 8418). Lejlighedsejere betaler selv for alle VVS- installationer og reparationer bortset fra fælles stigrør/faldstammer og udskiftning af vandhanepakninger og reparation af mekanismen i et toilet, der løber.</p> <p>Efter ændringer i vand- og varmeinstallationen skal der være indsat tilgængelige lokale afspærringsventiler ("Ballofix'er"), der fungerer.</p>

Ejerforeningen Solgården Hvem skal betale?

Problem	Ejerfor.	Ejer	Lejer*	Dades*
Anlægsinstallationer i fællesareal	X			
Antenneanlægsinstallationer i lejlighed		X	?	?
Dørskilte, istandsatte trappeopgange + første navn		X		X
Dørskilte, udskiftning af navn		X	X	
El-installation, efter måler og før HFI-relæ		X		X
El-installation, før måler	X			
El-installation, måler, kun reparation, ikke udvidelse eller nyanskaffelse	X			
Fryser - vedligeholdelse/udskiftning		X		?
Gulvafløb - rensning		X	?	X
Gulvafløb – udskiftning/reparation, oprindelige gulve Efter modernisering	X	X		
Komfur – vedligeholdelse/udskiftning		X		?
Køleskab - vedligeholdelse/udskiftning		X		?
Låse og nøgler, fællesområder	X			
Nøgler, fællesområder, ekstra-/erstatningsnøgle		X	X	
Låse og nøgler, lejligheder		X	X	
Opgangs-navnetavler	X			
Opvaskemaskine – vedligeholdelse/udskiftning		X	X	
Radiator - udskiftning ved gennemtæring	X			
Radiator - ventiler		X		X
Ruder, ituslåede - forsikring	X	(X)		
Ruder, punkterede	X			
Rør – fælles stigstreng og faldrør (også forlængelser til 2. sal)	X			
Rør - øvrige rør i lejlighed		X		X
Sanitære installationer		X		
Utætheder på badeværelse, kun oprindelige Efter modernisering	?	? X		?
Utætte toilet-cisterner og vandarmaturer	Reparation	Udskiftning		X
Vandhaner og cisterner m.m. udskiftning		X		X
Vaskemaskine – vedligeholdelse/udskiftning		X	X	

? = vurderes på stedet

* Dades er den oprindelige ejer før udstykningen af ejendommen i ejerlejligheder, som stadig ejer nogle lejelejligheder i ejendommen. Kolonnerne Lejer og Dades gælder kun Dades egne lejligheder.

Vedligeholdelse af den enkelte lejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige anden form for vedligeholdelse, såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, elektriske og sanitære installationer.