

A/B Sadolinparken 2
(Husforening Nord)

Husorden	2
Affald	2
Altaner, vinduer og facader	3
Arbejdsdag	3
Cykler, barnevogne og lignende	3
Cykling og knallertkørsel	4
Døre	4
Dørtelefon	4
Elevatorer	4
El-ladere til biler	4
Fodring af dyr	5
Forandringer	5
Fremleje	5
Fyrværkeri	5
Fællesarealer	5
Graffiti og hærværk	5
Grill	6
Husdyr	6
Klager m.m.	6
Klimaanlæg	6
Kontakt til bestyrelsen	7
Kælderrum	7
Køleskabe, kogeplader, ovne, ventilatorer, vaskemaskiner, og andre tekniske installationer i andelsboligen	7
Leg og boldspil	7
Markiser	7
Maskiner	7
Musik og anden støjende adfærd	8
Opgange	8
Opslag	8
Paraboler	8
Parkeringskælder	8
Postkasser	9
Rygning	9
Skån de grønne anlæg	9
Storskrald	9
Trapper og rengøring	9
Vedligeholdelse	9
Venteliste	10
Øvrige forhold	10

Husorden

Et godt klima er meget værd

En andelsboligforening med mange beboere er et miniaturessamfund. Man bliver mere eller mindre afhængige af hinanden - man bliver fælles om mange ting - og derfor er det naturligt af opstille visse almindelige regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i afdelingen.

Vi beder jer huske, at disse regler er fastsat for at beskytte beboere og bebyggelsen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden. Reglerne skulle samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest mulige. I den forbindelse vil det være af stor betydning, at forældrene husker at vejlede deres børn og at foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der gennem boligafgiften skal betale for det der ødelægges. Beboerne er også ansvarlig for deres gæsters adfærd i bebyggelsen.

Affald

Husholdningsaffald må ikke henkastes eller anbringes noget andet sted end i affaldsskakten, forsvarligt emballeret i forseglede lukkede pose.

Aviser, Ugeblade og reklamer skal lægges i de særlige papircontainere, der er opstillet, ligesom flasker og glas skal afleveres i de rundt omkring opstillede flaskekuber.

Alt andet affald skal henlægges i de dertil indrettede containere på containerpladsen eller køres på genbrugsstationen.

Miljøaffald og affald der kan indebære en fare for personer skal afleveres til en af de særlige indsamlingsordninger der findes som genbrugsstation, miljøbus, apotek, farvehandler, batteriordninger m.v.

Affald må ikke henkastes/stilles på fællesarealer, veje, kælder og opgange.

Altaner, vinduer og facader

Altaner skal til enhver tid fremstå ryddelige. Udendørs ophængning af tøj eller andet materiale højere end altanens rækværk må ikke finde sted.

Det er tilladt at lufte dyner, tæpper og lignende fra vinduer eller ud over altanen for en kortvarig periode.

Af hensyn til de andre beboere, er det ikke tilladt at banke eller ryste tæpper/gulvtæpper og lignende ud af vinduer eller fra altan.

Det er ikke tilladt at opsætte blomsterkasser eller lignende på altanens yderside. Når altankasser og lignende skal tømmes, skal det ikke ske på området, men på containerpladsen.

Afskærmning af altaner, herunder opsætning af espalier, er ikke tilladt foran hvorimod det er tilladt i enderne med en max højde på 100 cm over rækværket, dog under forudsætning det ikke strider i mod Ejerforeningen Sadolins vedtægter.

Det er af sikkerhedsmæssige og byggetekniske årsager ikke tilladt at fastnagle effekter udvendigt i murværk eller træværk, og der må ikke bores/files i eller på anden vis tilvirkes på selve altanpladen. Dette gælder såvel under- som overside.

Udvendige facader, vinduer og døre må ikke males eller på anden måde ændres. Træbeskyttelse til træværk på altan og facade (for penthouse og hjørnelejligheder) skal ske i overensstemmelse med reglerne i Ejerforeningen Sadolins vedtægter.

Arbejdsdag

Der er fælles arbejdsdag (enten lørdag eller søndag) to gange årligt – én i foråret og én i efteråret. Bestyrelsen indkalder til arbejdsdagen 2 måneder før. En arbejdsplan udarbejdes af bestyrelsen og foreligger på selv dagen. Det kan indebære at rydde op/gøre rent i opgange, rydde op foran opgange, evt. mindre vedligeholdelsesopgaver, oprydning i parkeringskælder mv. Hvis man ikke kan deltage, skal man melde afbud til bestyrelsen senest dagen før.

Cykler, barnevogne og lignende

Cykler, barnevogne eller lignende må ikke henstilles i eller foran ejendommens opgange eller i parkeringskælderen. Cykler skal anbringes i cykelstativerne bag bygningen.

Barnevogne og klapvogne kan dog henstilles således, at de ikke er til gene for andre under trappen i hver opgang. Placeringen må dog aldrig ske således at det vanskeliggør passage, eller indskrænker det frie areal.

Cykling og knallertkørsel

Der må ikke cykles/køres på knallert på fællesarealerne.

Døre

Døre til opgange og kælder- og depotrum skal altid holdes lukket og låst.

Dørtelefon

Udvis omtanke når man lukker fremmede personer ind og udlever ikke låsekoden til andre.

Elevatorer

I alle tilfælde, bortset fra til fastsiddende personer, må assistance kun rekvireres af administrator, viceværten og bestyrelsen. Ved overtrædelse vil regningen blive sendt til den der tilkalder assistancen.

El-ladere til biler

Det vil være mulige at etablere opladningsmulighed i p-kælderen som følgende:

Andelshaveren tilsluttes til elnettet enten fra:

1. el- skabet i p-kælderen
2. forsyningskabelet til lejligheden med måler placering ved p-plads
3. fra egen måler i lejligheden, hvis det er muligt.

Ved tilslutning fra el- skabet i p-kælderen skal elmåleren fra lejligheden flyttes til kælderen, enten ved p-plads, hvis muligt, ellers ved el-skab.

Installationen skal foretages af andelsforeningens installatør.

- Data oplyses af bestyrelsen

Installationen føres til en sluttildslutning:

- i en sludåse (aktuelt hvis ladeboks skal monteres af tredje part)
- i et Cee-stik eller
- i en ladeboks.

Der skal udstedes certifikat på installationen.

Hver installation skal beskrives og forhåndsgodkendes af bestyrelsen.

Installation skal nedtages ved fraflytning, med mindre at installationen samt p-plads kan overtages af ny ejer. Installationen må ikke indgå i værdiansættelse, men betragtes som løsøre.

Ingen installation må være større en 11kwh, og lejlighedens amperebelastning må ikke overstige 25 ampere.

- For at sikre ampere kapaciteten fremover vil andelsforeningen;
Opkræve brugerne som ønsker at lade deres bil i p-kælderen, med et engangsgebyr på kr. 3.000, -, som opkræves ved installation, beløbet anvendes til amperemåling samt indkøb af ampere når/hvis behovet opstår

Fodring af dyr

Det er ikke tilladt at fodre fugle og andre dyr på eller fra ejendommens arealer, heller ikke på og fra altaner.

Forandringer

Af boligen skal ske i overensstemmelse med foreningens vedtægter § 10.

Fremleje

En andelshaver kan kun fremleje sin bolig, eller overlade brugen helt eller delvist af sin bolig, i overensstemmelse med foreningens vedtægter § 11.

Fyrværkeri

Må ikke afbrændes i opgange, kælder og parterre eller nedkastes/affyres fra vinduer, altaner og terrasser.

Fællesarealer

Beboerne skal (selvfølgelig) rydde op efter sig selv efter ophold på fællesarealer.

Graffiti og hærværk

Det er forbudt at tegne og male på ejendommens facade og rekvisitter (herunder også på skilte og tavler i opgangene) eller i øvrigt at beskadige ejendommen og

dens inventar, herunder uden forudgående tilladelse at tilvirke/ændre facader, fællesarealer, fællesrum mm, eller ophæng/opsætte genstande/konstruktioner.

Såfremt en beboer, eller en til husstanden hørende person eller gæst, forårsager ødelæggelse på ejendommen eller tilhørende genstande, er den pågældende beboer pligtig til at udbedre/betale for skadernes istandsættelse. En beboer er altså ansvarlig for sin husstands, samt besøgendes, adfærd og kan pådrages økonomiske konsekvenser herfor.

Er en beboer, dennes husstand eller besøgende, skyld i ekstraordinær tilsmudsning af trapper og udendørsarealer, påhviler det vedkommende selv at foretage den nødvendige rengøring. Er dette ikke gjort, foretager andelsboligforeningen rengøringen for beboerens regning.

Gril

Det er tilladt at grille på altan og terrasse men vis hensyn til de øvrige beboere.

Husdyr

Det er tilladt at holde hund, kat og lignende almindelige husdyr, så længe de støj- og adfærdsmæssigt ikke er til gene eller fare for de øvrige beboere. Alle øvrige former for husdyr er ikke tilladt. Definition af ”almindelige husdyr” afgøres af bestyrelsen. Det er andelshaveren/hus-dyrejeren der bærer det fulde ansvar for dyret og dets færden.

Husdyr må under ingen omstændigheder opholde sig alene udenfor lejligheden. Husdyr skal TIL ALLE TIDER holdes i snor på fællesarealerne og alle efterladenskaber skal fjernes af ejeren.

Mere end 2 husdyr (hund og kat) kræver særlig tilladelse fra bestyrelsen og tilladelsen kan inddrages ved gentagne overtrædelser af reglementet.

Klager m.m.

Skal ske skriftligt til bestyrelsen eller foreningens administrator.

Klimaanlæg

Opsætning af klimaanlæg er ikke tilladt på facade, altan eller som en del af vinduerne.

Kontakt til Bestyrelsen

Det henstilles til beboerne, at bestyrelsen kontaktes via postkassen i Lyneborggade 13 og kun i ganske særlige tilfælde og nødsituationer på telefon.

Kælderrum

Grundet de meget udsatte kælderrum henstilles det til beboerne, at man holder øje med mistænkelig adfærd omkring kælderrummene.

Brændstof og lignende må ikke opbevares i kælderrum.

Køleskabe, kogeplader, ovne, ventilatorer, vaskemaskiner og andre tekniske installationer i andelsboligen

Normal drift og vedligeholdelse samt skader, betales af den enkelte andelshaver.

Leg og boldspil

Børn må ikke lege i trappeopgangene eller ved støjende adfærd være til væsentlig gene for de øvrige beboere. Det er forældrenes pligt at vejlede deres børn og foregå dem med et godt eksempel.

Boldspil må ikke finde sted i parkeringskælderen, på stier eller foran opgange. Al leg og boldspil på fællesarealer, herunder på de dertil indrettede pladser, skal foregå med passende hensyn til omgivelserne, både i forhold til andre som opholder sig der og i forhold til vinduer i bygningen.

Markiser

Opsætning af markiser er ikke tilladt.

Maskiner

Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må benyttes i følgende tidsrum:

mandag til fredag	kl. 09.00 - 20.00
lørdag, søndag og helligdage	kl. 10.00 - 16.00

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal anvendes således, at de ikke ved støj eller på anden måde, er til gene for ejendommens beboere. Brug af vaskemaskiner er ikke tilladt i tidsrummet mellem kl. 00.00 og kl. 06.00.

Musik og anden støjende adfærd

Musik og anden støjende underholdning må kun udøves således, at den ikke er til gene for de øvrige beboere. Der bør generelt være ro i ejendommen efter kl. 23.00.

Tag det i hele taget hensyn til dine naboer. I de sene aften- og nattetimer bør al støj holdes på et niveau, som både du og dine naboer kan acceptere. Det gælder selvfølgelig også når du holder fest. Sørg for at vinduer og døre er lukkede når du spiller musik eller støjer. Lyt til dine naboer, når de beder dig skru ned eller ændre adfærd.

I særlige tilfælde bør man sikre sig, at naboerne er indforståede med støj efter kl. 00.00.

Opgange

Hoveddøre til opgangene skal holdes lukkede og låst. Opbevaring og henstilling af effekter, affald med videre i opgange og på trapper, er ikke tilladt.

Ifølge brandsikringsbekendtgørelsen må ejendommens trapper og øvrige fællesarealer ikke benyttes til opmagasinerings af private ejendele, herunder cykler, barnevogne, sko, affaldsposer m.v.

Opslag

Opslag og lignende må kun finde sted på de opsatte opslagstavler og efter aftale med bestyrelsen. Undtaget herfra er dog meddelelser om fester, som gerne må opsættes.

Paraboler

Der må ikke opsættes paraboler, skilte, reklamer, og antenner på ejendommens facader, altaner og terrasser, jf. Ejerforeningen Sadolins vedtægter.

Parkeringskælder

Der må ikke henstilles affald, private ejendele, cykler, knallerter, barnevogne og lignende i parkeringskælderen.

Cykler i parkeringskælderen er kun tilladt, hvis de står på ens egen lejet parkeringsplads.

Der forefindes 20 p-pladser i parterret der kan lejes ved henvendelse til vores administrator eller andelsboligforeningens bestyrelse. Øvrige parkeringsmuligheder er de i områdets privat udlagte p-pladser, der kan lejes gennem Byggeselskabet Mogens de Linde, samt offentlig gade og vej underlagt Københavns Kommune parkeringsregler og lovgivning.

De udlejede parkeringspladser er private og man må derfor ikke "låne" en parkeringsplads uden forudgående aftale. Gæster må ikke anvende parkeringskælderens.

Postkasser

Reklamer må ikke smides ovenpå postkasserne. Disse skal smides ud i de dertil indrettede containere.

Rygning

Rygning er ikke tilladt i trappeopgangene eller i elevatorerne. Cigaretter må ikke henkastes i kælder eller på fællesarealer.

Skån de grønne anlæg

Det er ikke tilladt at betræde buskads, planter og nysået græs.

Alle vil gerne bo i et pænt kvarter. Grundejerforeningen har gjort sit til at skabe nogle gode friarealer, og hvis de voksne og især børnene til daglig vil gøre deres indsats ved at værne om beplantninger og kollektive anlæg, kan vi fortsat have en pæn bebyggelse.

Storskrald

Storskrald henvises til containerpladsen ved endegavlen af Husforening Syd

Trapper og rengøring

Rengøring af trapper påhviler almindeligvis andelsboligforeningen. Beboerne må selv sørge for rengøring af måtter. Fodtøj og lignende må ikke henstilles på trapperne. Ved ekstraordinær forurening af trapperne skal den nødvendige rengøring straks foretages af den pågældende beboer.

Vedligeholdelse

En andelshaver er forpligtet til at foretage vedligeholdelse af boligen, Jf. foreningens vedtægter § 9.

Det er en god idé at efterleve enkle råd som:

Hold afløb rene, så der ikke sker tilstopning og vandskader.
Dryppende eller løbende vandhaner eller cisterner bør omgående repareres da vandspild koster dyrt for den enkelte andelshaver.
Afkalk vandhaner, brusere og vaskemaskiner med jævne mellemrum.

Venteliste

Andelsboligforeningen har udelukkende en intern venteliste, der administreres på følgende måde:

Når en lejlighed ønskes solgt, opslås denne i alle opgange i 14 dage med en afsat tid til besigtigelse. Endvidere skal sælger, anmode bestyrelsen om at videreformidle opslaget til de andelshavere, der har en e-mail. Denne foranstaltning er ikke omfattet af 14-dages fristen og er ikke ansvarspådragende for bestyrelsen.

Er man interesseret i at købe den pågældende lejlighed henvender man sig til andelsboligforenings administrator.

- Lejligheden vil blive tilbudt den af de interesserede som har længst anciennitet i nuværende bolig. Er der flere med samme anciennitet trækkes der lod.
- Er der ingen internt som ønsker at købe lejligheden giver administrator sælger besked herom og sælger kan derefter frit sælge til hvem han vil.
- Man kan dog altid sælge til familie i lige op- eller nedgående linje (d.v.s. børn eller forældre) uden at lejligheden skal tilbydes internt.

Øvrige forhold

Beboere har pligt til at følge de af bestyrelsen og vicevært givne anvisninger til overholdelse af husorden og gældende bestemmelser. Foruden de her angivne regler har beboerne pligt til at overholde, hvad der anses for til hver en tid at være en god husorden. Effekter henstillet i strid med husorden kan uden ansvar fjernes af bestyrelsen. Dispensation af kortere varighed kan i ganske særlige tilfælde bevilges af bestyrelsen. Dispensationer kræver forudgående ansøgning.

Vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 14. april 2011. Rettelse til afsnittet om ventelister vedtaget på ordinær generalforsamling den 30. marts 2023.

Rettelse indsat afsnittet om El-ladere vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 28. september 2023.

På andelsboligforeningens hjemmeside kan beboerne finde foreningens vedtægter samt vedtægterne for Ejer- og grundejerforeningen Sadolin.