

Velkommen til Skansedal



www.skansedal.com

Indhold	Side
NAVN OG ADRESSE	2
BEBYGGELSEN	3
HUSORDEN	3
BØRN	3
AFFALD	3
KÆLDERRUM	4
GARAGER	4
OPKØRSLER & PARKERING	5
UDENOMSAREALER	5
VASKEFACILITETER	6
GÆSTEVÆRELSER OG FESTLOKALER	6
NØGLESYSTEM	6
EL-SIKRINGER	7
EJERFORENINGEN SKANSEDAL	8
BEBYGGELSENS ADMINISTRATION M.V.	8
TELEFONNUMRE OG TRÆFFETID	9
HUSORDEN	9
VEDLIGEHOJDELSE – OMBYGNING	10
HUSDYR	11
DIVERSE OM TV PÅ SKANSEDAL	12
OVERSIGT OVER SKANSEDAL	13

Navn og adresse

Bebyggelsen er beliggende Fredskovhellet 2G, 2H, 2J, 2K, 3400 Hillerød.

2G indeholder ejerlejlighed nr. 1-37

2H indeholder ejerlejlighed nr. 38-73

2J indeholder ejerlejlighed nr. 74-109 samt ejendomskontoret 102B

2K indeholder ejerlejlighed nr. 110, fællesvaskeri, festlokaler, gæsteværelser

Se i øvrigt oversigten på side 13.

Ejendomskontorets adresse er:

Skansedals Ejendoms kontor

Fredskovhellet 2 J, lejlighed nr. 102 B

3400 Hillerød

Telefon nr. 4826 7476

varmemester@skansedal.com



Bebyggelsen

Bebyggelsen består af følgende ejerlejligheder med tilhørende kælderrum:

9 stk. 4-værelses lejligheder

54 stk. 2-værelses lejligheder, heraf 3 lidt mindre

46 stk. 1-værelses lejligheder

samt lejlighed nr. 110

Af hensyn til fx brand er det vigtigt, at administrator til enhver tid er bekendt med, hvilke personer, der er tilmeldt på den enkelte ejerlejlighed, herunder hvilke husdyr der bor i lejligheden.

Derfor skal der ved tilflytning, udlejning og fremlejning gives besked til administrationen på Email: kontakt@cobblestone.dk

eller på

tlf.70 22 22 15 samt til Ejendomskontoret, af hensyn til korrekt navn på postkasse, udlevering af vaskenøgler, leje af festlokaler/gæsteværelse og p-licenser.

Husorden

Skansedals husorden er på side 9. Husordenen skal nøje efterleves. Klager over overtrædelser skal rettes til ejendomskontoret eller til administrator, der vil foretage det fornødne.

Børn

Lejlighederne må i henhold til vedtægterne ikke tjene som fast bolig for børn under 14 år.

Affald

Nedkastning fra affaldsskakterne må kun foretages i dertil egnede poser og disse SKAL være tillukkede, før de kastes i affaldsskakten. Kattegrus må IKKE smides i affaldsskakterne – læs mere i husorden under husdyr.

OBS! Skakterne må under ingen omstændigheder benyttes til nedkastning af skarpe, skøre eller hårde genstande, bøger, ugeblade og aviser samt beholdere med væsker.

Glas, flasker, aviser/tryksager/ugeblade/bøger, herunder telefonbøger samt batterier, keramik og kemikalier lægges i de to avis/flaskerum. Disse rum er indrettet med kasser og reoler forsynet med skiltning, der angiver, hvor de forskellige ting skal placeres.

OBS! Rummet må ikke benyttes til ” skrammel” og madaffald.

Storskrald

Hillerød Kommune henter storskrald 4 gange om året men der kommer sedler på opslagstavlerne ca. 4-5 dage før, med dato og angivelse af hvor man kan sætte det.

Kælderrum

Til hver ejerlejlighed hører et kælderrum, med et nummer som svarer til lejlighedsnummeret.

Det er ikke tilladt at udlåne/udleje "sit" kælderrum til andre.

Ved fraflytning skal kælderrummet ryddes samtidig med lejligheden, ellers ryddes kælderrummet for beboerens regning og uden ansvar i øvrigt.

Ekstra kælderrum kan af interesserede lejes i det omfang, der er nogle ledige. Forespørgsel om ledige kælderrum kan rettes til ejendomskontoret.

Garager

Ejerforeningen har ladet opføre et antal garager, der ligeledes kan lejes.

Der må ikke foretages indgreb i garagens elektriske installationer.

Forespørgsel om ledige garager kan rettes til ejendomskontoret.

Opkørsler og parkering

Opkørslerne til bebyggelsen fra skolestien/brandvejen er krævet af brandvæsenet og må ikke blokeres af egentlig parkering, men kan benyttes til af- og pålæsning samt bilvask.

Parkering skal ske på parkeringspladserne og ved garagerne. Parkering på græsarealerne er forbudt.

Parker hensynfuldt og således at der bliver plads til flest mulige biler.

Det er påkrævet med P-licens og hver ejerlejlighed har fået udleveret en licens. Denne licens følger ejerlejligheden og skal videregives ved ejerskifte. **Må ikke sælges videre.** Undlades dette skal der købes en ny. Der kan tilkøbes yderligere licenser som alene må benyttes af ejere/beboer til bebyggelsen.

Det er muligt at få gæstebilletter, som alene må benyttes af gæster med ærinde på bebyggelsen.

Alle licenser og gæstebilletter fås på Ejendomskontoret.

P-Licensen skal fornyes hvert år den 1. januar.

Udenomsarealer

Skansedal er beliggende tæt ved fredet område, og der er lyst forskellige fredningsdeklarationer på ejendommen.

Alle udenomsarealer tilhører bebyggelsen og de havestykker, der er udlagt ud for de enkelte lejligheder, tilhører ikke lejligheden, men er alene stillet til rådighed for lejlighedsindehaveren. Det er derfor ikke tilladt at forlænge havestykker ud over 3,00 m, der svarer til længden af to normale flethegn med midterstolpe. Det er tilladt at lukke havestykkerne halvt fortil enten ved en hæk eller ved anvendelse af et flethegn af tilsvarende højde som de nuværende, nemlig 1,50 m eller lavere. Vækst i havestykkerne må ikke overstige 1,80 m i højden. Det være sig buske, træer og så videre. Der kan ikke dispenseres fra dette.

Ud mod Fredskovhellet er der hæk foran terrasserne. Der må ikke foretages indgreb i hækkene, bortset fra klipning på den indvendige side.

Ud over havestykkerne er der 9 havelodder, der er uden forbindelse til lejlighederne, og som af bestyrelsen tildeles interesserede. Henvendelse sker på ejendomskontoret. Tilladelserne kan inddrages og gives til andre, hvis havestykkerne ikke holdes ordentligt. I havestykkerne må kun dyrkes blomster og/eller grøntsager.

Hverken ting eller planter må ophænges på murene. Det være sig på såvel have- som husmure.

Vaskefaciliteter

Der er et fællesvaskeri til disposition samt 9 tørrerum. Man ikke tørres tøj i lejligheden da der ikke er udluftning i alle rum. Vaskenøgler kan købes og fyldes op på ejendomskontoret. Det henstilles, at beboere, der har mulighed for det, vasker i dagtimerne, således at beboere, der er på arbejde i dagtimerne, får lejlighed til at vaske i morgen- og aftentimerne. Man bør undgå at benytte vaskeriet mellem kl. 22.00 og 06.00.

Gæsteværelser og festlokaler

Der findes to gæsteværelser, der kan udlejes til ejendommens gæster og beboere. Værelserne er dobbeltværelser med toilet og bad. Det er muligt også at leje sengelinned og håndklæder. Når der er husdyr på værelse må man påregne ekstra pris for rengøring.

Oplysning om pris og tilgængelighed fås på Ejendomskontoret.

Det er også muligt at leje værelse over længere tid. Her vil man selv stå for rengøring af gæsteværelset.

Der er et stort og et lille festlokale beliggende i bygning 2 K. Udlejning sker via Ejendomskontoret. Bestil gerne i god tid, da det også udlejes til andre end bebyggelsens beboere.

Nøglesystem

Skansedals låse og nøgler er et Kaba-system. Til ejerlejlighederne 1-109 hører mindst 3 stk. nøgler, som man personligt hæfter for.

Ekstra nøgler kan kun anskaffes via ejendomskontoret.

Desuden hører der 2 stk. nøgler til lejlighedens postkasse, som er for egen regning, hvis man mister dem.

Kaba nøglerne passer til:

Den enkelte ejerlejlighed

Diverse yderdøre/kælderdøre

Nøglekontakt til ”den røde dør” til vaskeri m.m.

Biblioteket

Yderdøre mod Fredskovhellet låses automatisk hele året ml. kl. 14.30 – 05.00

Yderdøre må ikke forhindres/blokeres i at lukke automatisk

Ved bortkomst af nøgler skal man selv bekoste nye samt omstilling af lås!

Det er muligt at deponere en ekstra nøgle til lejligheden på ejendomskontoret. Disse nøgler opbevares i særskilt aflåst stålskab.

El-sikringer

De elektriske sikringer sidder i tavlerum i kælderen og dækker 2-3 lejligheder pr. gruppe. I tilfælde af strømsvigt, hvor man ikke er i stand til selv at skifte el-sikringerne, er der følgende muligheder:

Kontakt ejendomsfunktionæren i tidsrummet 06.00 - 14.00. Prøv evt. en nabo eller genbo, der kan hjælpe med at løse problemet.

Villige hjælpere (hvis hjemme) kan findes på listen ophængt i biblioteket.

Hvis andre også vil være frivillige hjælpere, så giv besked til ejendomskontoret, og I vil blive skrevet på listen her.

Da strømmen ikke går ud i hele lejligheden, så prøv at sætte en lampe til i en anden kontakt i lejligheden. Hold fryser og køleskab lukkede. Varerne deri kan holde sig i lang tid, når lågerne holdes lukkede. I yderste nød ring til en elektriker. Men husk at et besøg i tidsrummet kl. 15.00 – 08.00 koster penge for egen regning.

Ejerforeningen Skansedal

Samtlige ejere af lejligheder indgår tillige med ejerlejlighed 110 i ”Ejerforeningen Skansedal”, hvis bestyrelse varetager de overordnede retningslinier for ejendommens drift.

Den nuværende bestyrelse består af:

Grethe Madsen (formand)	Lejlighed 107
Jens Benzer Petersen	Lejlighed 110
Zita Christiansen	Lejlighed 77
Suppleant	
	Lejlighed
Jannik Nielsen	Lejlighed 31

Bebyggelsens administration m.v.

Bebyggelsens administrator er Cobblestone Administrationshuset A/S, der varetager regnskabsføring, aflønning af ejendomsfunktionæren samt øvrige administrationsopgaver i henhold til administrationsaftale.

Bebyggelsens daglige drift forestås p.t. af varmemester Kjeld Bidstrup Nielsen. Det skal understreges, at ejendomsfunktionærens primære opgave er at varetage ejendommens vedligeholdelse og tekniske installationer m.m.

Hver enkelt beboer (ejer og lejer) er forpligtet til selv at varetage sin lejligheds indre vedligeholdelse.

Telefonnummer , træffetid og nyttige kontaktoplysninger

Ejendomskontoret er åbent Onsdag kl.7.00 til 7.30 og
Fredage kl. 11.30 til 12.00.

Kontoret er beliggende Fredskovhellet 2 J, lejl. nr. 102 B.

Telefon 48 26 74 76 - e-mail: varmemester@skansedal.com

Cobblestone Administrationshuset A/S, Postboks 453, 2500 Valby

Tlf. 70 22 22 15 Email: kontakt@cobblestone.dk

Telefontid mandag – torsdag kl. 10 – 14, fredag kl. 10 – 13.

Lukket i weekender samt helligdage.

Samtlige beboere kan deltage i lukket facebookgruppe Skansedal. Send venneanmodning og administrator af gruppen sørger for adgang. Her kan også læses om gruppens formål og anvendelse.

HUSORDEN

I en bebyggelse som Skansedal kommer beboerne uundgåeligt hinanden nærmere ind på livet, end tilfældet er i en almindelig stor beboelsesejendom. Derfor er det vigtigt at tage hensyn til sine naboer.

PLÆNER OG BEPLANTNINGER står under beboernes beskyttelse, hvilket bl.a. indebærer, at man ikke må afbryde grene eller blomster.

BENYTTELSE AF UDENDØRS FÆLLESAREALER. Fodbold og lignende boldspil på fællesarealerne er ikke tilladt. Brug af grill og åben ild nær bebyggelsen er ikke tilladt. Dog er anvendelse af grill tilladt ved havemøblerne nær de bageste mure langs med stien/brandvejen. Husk at efterlade stedet i samme stand, som man ønsker at forefinde det i.

Benytter man et område til et "privat" formål, sammenkomst, solbadning og lignende, skal dette foregå på en stille og sober måde.

Den store solterrasse ved 2 K tilhører ejendommen og er disponibel for alle beboere. Færdsel skal foregå hensynsfuldt af hensyn til arealernes beskaffenhed og de øvrige beboere.

PARKERING Der må kun parkeres på parkeringspladserne , herunder overfor garagerne. Af- og pålæsning samt vask af bil er tilladt på brandvejene. Parkering må ikke ske på græsplænerne omkring Skansedal. Cykler henvises til de dertil indrettede stativer eller til cykelkælder.

Ophæng på murene er forbudt.

ALTANKASSER skal opsættes forsvarligt og ikke være til gene for andre.

VEDLIGEHOJDELSE.

Større reparationer/ombygning af lejligheden må kun ske efter forhåndsgodkendelse af ejendomsfunktionæren eller administrator.

VED OMBYGNING AF LEJLIGHEDER.

Det må kun ske efter forhåndsgodkendelse af ejendomsfunktionæren eller administrator

Såfremt der skal ske flytning af installationer, fx radiatorer, armaturer skal evt. afledte udgifter for ejerforeningen betales af den enkelte ejer.

Hvis ejeren kan forudse voldsom og vedvarende støj i forbindelse med ombygning eller reparationer, skal denne udvise størst mulig hensyntagen over for sine medbeboere og derudover orientere i god tid om den kommende støj enten mundtlig eller skriftlig med besked på opslagstavler eller seddel gennem brevsprækken.

BENYTTTELSE AF KOLLEKTIV LOKALER.

Festlokale 1 og 2 aftales med ejendomskontoret. Efter endt brug skal der ryddes op, møbler sættes på plads, døre lukkes og lyset slukkes, når lokalet forlades.

DE INDENDØRS FÆLLESAREALER er en væsentlig bestanddel af filosofien bag Skansedal. De gennemgående trapper og gangarealer skal

holdes fri. Trappearealerne må gerne udsmykkes med lødige billeder, plakater, platter og lignende, ligeledes er det tilladt at anbringe en enkelt stol eller grøn plante på de brede reposer - dog skal der være fri passage, så ejendomsfunktionæren kan komme til at gøre rent. Anbringelse af genstande på fællesarealer sker på eget ansvar.

Husdyr er tilladt i begrænset omfang. Den pågældende beboer skal inden indflytning eller før anskaffelse af husdyr indhente tilladelse til at holde husdyr på Skansedal – og **kun et pr. husstand**. Det sker ved henvendelse på ejendomskontoret, det vil i hvert enkelt tilfælde blive vurderet af bestyrelsen, hvorvidt dyret kan accepteres. Husdyrene må ikke være til gene for Skansedals beboere og omfatter kun hund, kat, stuefugle, hamster eller lignende. Der er forbud mod at holde krybdyr, insekter og andre eksotiske dyr. Hvad angår hunde vil de såkaldte ”muskelhunde” eller ”kamphunde” ikke blive accepteret. Hunde skal føres i snor på Skansedals område. Ligeledes er såvel hunde- som katteejere forpligtet til at fjerne eventuelle efterladenskaber på Skansedals område.

Katteejere skal bruge Bio-kattegrus eller tilsvarende grus. Dette må IKKE smides i affaldsskakterne, men SKAL anbringes i affaldscontainer i avis/flaskerum i lukkede poser.

FODRING AF FUGLE OG ANDRE DYR er FORBUDT, idet rester af foder og andet spiseligt kan tiltrække rotter og andre skadedyr. Dette gælder også fodring fra vindueskarm eller lignende.

SKADEDYR Møl og lignende skadedyr kan brede sig i bebyggelsen. Det er derfor nødvendigt, at den enkelte beboer drager omsorg for, at disse skadedyr udryddes, såfremt angreb er konstateret. Kontakt derfor ejendomskontoret.

STØJ. Radio, TV og lignende skal benyttes under fornøden hensyntagen til naboerne.

Højrøstet tale i fællesrum og på trappegange undgås efter kl. 23.00. Brug af boremaskiner og så videre må ikke foregå mellem kl. 19.00 og 09.00.

RADIO OG TV.

I hver ejerlejlighed er der et stik til YOUSee Kabel TV.

På Skansedal findes som standard YOUSEE Kabel TV's Grundpakke.
Grundpakken betales sammen med fællesudgifterne.

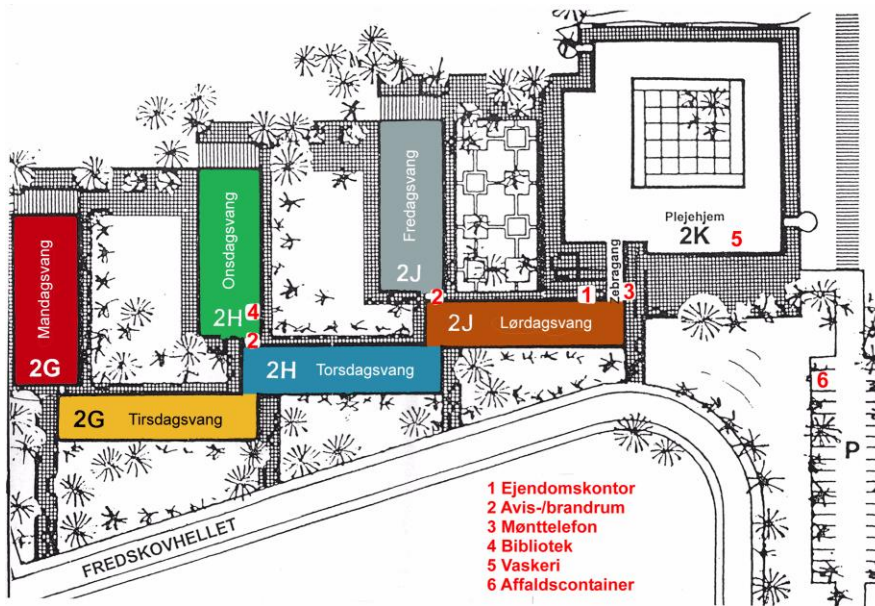
Ønskes yderligere programmer, som skal betales selvstændigt af bruger, kontaktes YOUSEE.

Gode råd:

75% af alle fejlmeldinger skyldes fejl i ledninger eller udstyr tilhørende brugeren. Derfor anbefales følgende inden fejlmelding:

1. Tjek at ledningen mellem stikket i væggen og TV eller video er i orden. Stikket må ikke sidde løst på ledningen, og midterlederen må ikke røre yderlederen.
2. Hvis video, dekoder eller satellitmodtager er tilsluttet TV, tag en antenneledning direkte fra stikket i væggen op i TV'et. Hvis billedet bliver i orden, er der fejl i enten video, dekoder eller satellitmodtager.
3. Er billedet efter punkt 1 og 2 ikke i orden, ring til Fejlservice.

Oversigt over Skansedal



Bemærk: Mønttelefonen er fjernet.

Bemærk: 2 K er ejerlejlighed 110, fællesvaskeri, festlokaler, gæsteværelser