

Velkommen til din nye bolig



Ellemarken byder dig velkommen

Denne pjece er nogle praktiske oplysninger,
men samtidig også dit ordensreglement.

Ordensreglement

Om
levereglerne i og omkring
din bolig

Hvor meget må du støje?
Må du have husdyr?
Hvordan bruger du fællesarealer?
og meget mere

Indholdsfortegnelse

Fælles leveregler;	side 4
Før indflytning	side 5
Antenner	
Forsikringsforhold	
- utætheder	
- vandskade	
Indboforsikring	
Komfur	
I dit lejemål	side 6
Bad og toilet	
Forbrug af vand	
Maskiner og værktøj	
Vaske-, tørretumbler og opvaskemaskiner	
	side 7
Brug af vaskerier	
Ændring af lejemål	
Husdyr	
Overtrædelse af husdyrreglement	
Musik og støjende adfærd	
Ordensreglement for selskabslokale	
	side 9
Uden for dit lejemål:	
Altaner	
Trappeopgange / Kældre	
Affald	
Barnevogne, cykler og lignende	
Parkering og motorkørsel	
Aflåsning af fællesrum	
Snerydning og grusning	
	side 12
De grønne områder:	
Fællesarealer	
	side 13
Praktiske oplysninger:	
Ejendomskontorets åbningstider	

Ordensreglement

Fælles leveregler

En boligafdeling udgør et lille samfund sammensat af beboere med forskellig alder, køn, social og kulturel baggrund. Det er vigtigt, at du som beboer tager størst muligt hensyn til de øvrige beboere.

Beboerne har selv indflydelse på de leveregler, der skal være i boligafdelingen og kan selv øve indflydelse - direkte ved at fremsætte forslag til beboermødet eller ved at sende forslag til afdelingsbestyrelsen.

De regler – som beboerne i fællesskab beslutter, skal være gældende, har til formål at gøre boligafdelingen til et godt sted at bo. Det skal være til gavn for børn og voksne og holde bygninger, fællesområder og friarealer i en god stand med få udgifter til vedligeholdelse.

Det er forældrenes pligt at vejlede deres børn og foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der gennem huslejen kommer til at betale for hærværk, unødige slidtage på bebyggelsen, fællesområder, beplantningen m.v.

Det er endvidere den enkelte beboers ansvar, at dennes gæster overholder afdelingens ordensreglement, når disse færdes inden for afdelingens områder.

Lejekontrakten danner sammen med vedtægter, ordensreglement, vedligeholdelsesreglement og regler for udnyttelse af fælles faciliteter, grundlaget for aftalen mellem boligafdelingen og beboerne.

Efter reglerne er beboerne forpligtet til at efterkomme rimelige påtaler til sikring af ro og orden i boligafdelingen. Overtrædelse af de aftaler, som beboerne i afdelingen selv har vedtaget - samt grov tilsidesættelse af god skik og orden, vil i værste fald kunne medføre en opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

Ordensreglementet er ikke noget, man som beboer tænker over i det daglige - sådan skal det heller ikke være. Men kommer det til uoverensstemmelser mellem beboerne i boligafdelingen, vil det være reglementet, som danner grundlag for en påtale og i værste fald en opsigelse. Den vigtigste leveregel er:

Tag hensyn til hinanden og bidrag selv til, at din boligafdeling bliver et godt sted at bo.

Ordensreglementet skal overholdes, overtrædelse vil altid medføre en påtale, fortsætter overtrædelsen efter påtalen, kan lejemålet ophæves.



Før indflytning

Antenner/Paraboler

Rådfør dig på ejendomskontoret.

Tilslutning til fællesantenneanlægget må kun ske med anerkendte kabler og stik. Opsætning af indvendige, private antenner og paraboler må kun ske efter skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret, og må kun opsættes efter de anvisninger som gives af ejendomskontoret. Ved fraflytning skal antennen/parabolen reetableres. Ved ulovlig indgriben i antenneanlægget må beboerne selv udrede omkostningerne ved reetablering i henhold til Køge almennyttige Boligselskabs (KaB) reglement.

Forsikringsforhold

Glasforsikring

Bebyggelsen er glasforsikret. Anmeldelse om ituslåede og punkterede vinduer skal ske til ejendomskontoret. Dette gælder også trappedøre, yderdøre og kældervinduer.

Varme

Utætheder eller fejl ved radiatorer, ventiler samt rør skal omgående anmeldes ejendomskontoret.

Vand

Vandskade på indbo, som følge af rør, utætte radiatorer eller anden tilfældig vandindtrængen, er ikke dækket af afdelingens forsikring. Ellemarkens indbo, og sanitetsforsikring dækker ikke skader på jeres indbo, herunder vask, toilet og egne hårde hvidevarer.

Vandskader skal straks meldes til ejendomskontoret.

I dit lejemål

Bad, toilet og køkken

Af hensyn til natteroen henstilles det til, at al badning undgås i tidsrummet mellem kl. 24.00 og 05.00.

For at undgå emdannelse og dermed følgende ødelæggelse af lejligheden, bør der mindst en gang dagligt foretages en effektiv udluftning af lejligheden. **Husk, i den kolde årstid, at skrue ned for varmen medens der luftes ud.**

Undgå tilstopning af afløbsrør, vær opmærksom på, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Rester fra fedt og andet fra frituregryder må **aldrig** hældes i vasken eller toilettet.

Bleer, vat, avispapir og lignende må aldrig kastes i toiletkummen!

Bad- og køkkenventilationerne skal holdes rene, og må ikke være tildækket. Endvidere må ikke foretages justering af ventilationerne. Ved eventuelle fejl skal dette omgående meldes til ejendomskontoret.

Ødelagte sanitære ting, tilstoppede WC kummer og køkkenvaske, skal beboerne selv betale for.

Det er ikke tilladt at forrette sin nødtørft på afdelingens offentlige arealer.

Rensning af afløb og vandlås udføres af lejeren selv. For rensning af afløb fra vandlås til faldstamme, kontakt ejendomskontoret.

Forbrug af vand

Lejlighedens forbrug af vand betales efter fællesmåler over huslejen. Hvis der er utætte vandhaner eller cisterner, kontakt da omgående ejendomskontoret, som vil sørge for reparation på førstkommende reparationsdag.

Maskiner og værktøj

Slagboremaskiner og andre støjende maskiner må **kun** bruges i tidsrummet:

Mandag til fredag: fra 09.00 - 19.00.

Lørdag: fra 09.00 - 12.00.

Søn- og helligdage: fra 10.00 - 12.00.



Symaskiner og lignende maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal være støjdæmpet.

Vaske-, tørretumbler, opvaskemaskiner og emhætter

Installation af vaskemaskiner, opvaskemaskiner, kondensørretumblere og emhætter i lejemålet, må kun finde sted, når der er indhentet skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret.

Vaskemaskiner, tørretumblere og opvaskemaskiner bør ikke benyttes mellem kl. 22.00 og 06.00.

Endvidere skal vaskemaskiner og opvaskemaskiner opstillet i køkken sættes på en drypbakke.

Brug af vaskerier

Erstatningskrav på ødelagt tøj erstattes ikke af boligselskabet..

Kun beboerne har ret til at benytte vaskerierne. Vi har pengeløse vaskerier, hvortil der benyttes vaskekort. Disse bliver udleveret på indflytningdagen i lejligheden. Ved benyttelse gælder følgende regler:

1. Den enkelte bruger er ansvarlig for, at vaskeriet efterlades i pæn stand.
2. Børn under 16 år har **kun** adgang til vaskerierne ifølge med en voksen.
3. Enhver lejer bør i øvrigt drage omsorg for, at vaskeriet med vaskemaskiner - tørretumblere - centrifuger og strygerulle kun bruges efter de brugsanvisninger, der er opsat i vaskeriet.
4. Lejerne har pligt til, at rengøre maskinerne efter brug.
5. Fejl ved maskinerne skal straks anmeldes til ejendomskontoret.
6. Ødelæggelse ved groft uforsvarlig behandling af maskinerne medfører erstatningskrav fra DÅB.
7. Det henstilles til hver lejer ikke at bruge mere end 2 maskiner ad gangen.
8. Tøj som efterlades i vaskeriet fjernes uden varsel.
9. Det er ikke tilladt at farve tøj i maskinerne. Det er heller ikke tilladt at vaske løbere, gulvtæpper samt alle former for løs fåreuld.
10. Rygning er forbudt i vaskerierne.

Vaskeriet står til beboernes disposition alle dage mellem kl. 06.00 og kl. 22.00.



Låsen i vaskeriet kan kun åbnes med chipkort.

Magnetkortets anvendelse

Dette chipkort kan kun bruges i afdelingens vaskeri. Læg aldrig kortet på tv - radio - højtalere eller andre magnetiske genstande, da kortet derved bliver ubrugeligt.

Hvis kortet mistes

Hvis kortet bliver væk - stjålet eller ødelagt - skal dette straks meldes til ejendomskontoret, der straks vil sørge for, at det pågældende kort spærres. Et nyt kort vil blive udleveret på ejendomskontoret mod personlig henvendelse. Lejeren vil blive opkrævet et beløb svarende til dagsprisen på et nyt kort. Dette beløb bliver ikke refunderet, hvis det gamle kort igen kommer til veje.

Ved flytning skal kortet afleveres - da kortet med rettet bolignr. bliver udstedt til den nye lejer. Manglende aflevering afkort medfører et gebyr på kr. 200.-

Betaling for brug afvaskemaskiner - tørretumblere og strygerulle bliver registreret i vaskeriets computer og derefter udskrevet/opkrævet sammen med huslejen. Det er ikke tilladt, at udlåne kortet til andre.

Misbrug af kortet medfører, at chipkortet bliver lukket omgående. I øvrigt gælder bestemmelserne i lov om betalingskort.

Ændring af lejemålet

Ønsker om ændringer i boligen, skal aftales med ejendomskontoret. Her kan du også få råd om vedligeholdelse i boperioden. Se i øvrigt Råderetskataloget, Vedligeholdelsesreglementet og "Almindelige bestemmelser".

Husdyr

Husdyrhold er ikke tilladt, dog er det tilladt at holde fugle, fisk og små gnavere. Herunder medregnes ikke kaniner og rotter.

Overtrædelse af husdyrreglementet kan medføre opsigelse af lejemålet.

Overtrædelse af husdyrreglement



Indberetning om overtrædelse af ovenstående husdyrreglement skal ske gennem ejendomskontoret til DÅB.

Musik og støjende adfærd

Vis altid hensyn til naboerne, når der er åbent for fjernsyn, radio, CD-afspiller, pladespiller og båndoptager.

Højtalere **skal** være anbragt med støjdæmpende underlag på gulvet. Såfremt de anbringes på væggen, **skal** der også være støjdæmpende materiale imellem.

Højt spillende musik for åbne døre og vinduer og anden støjende adfærd, såsom råben og skrigen og trampen i opgangen, må ikke være til gene for beboerne.

Støjende adfærd på de udendørs fællesarealer skal ske under hensyntagen til andre beboere og bør ikke finde sted efter kl. 22.00.

Skal man holde fest længere end til kl. 24.00, bør det være meddelt til de nærmeste naboer, evt. ved opslag i opgangen. Efter kl. 24.00 **skal** støjniveauet dæmpes betydeligt, således at det ikke er til gene for de øvrige naboer. Tag hensyn til dine naboer. Hold støj på et niveau, som både du og dine naboer kan acceptere.

Det gælder også når du holder fest.

Selskabslokaler

Der henvises til særligt reglement.

Uden for dit lejemål

Altaner

Af hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden, må tørring af tøj og luftning af sengetøj ikke ske over brystningshøjde. Paraboler må ikke anbringes over brystningshøjde.

Møbel- og tæppebankning må **kun** finde sted på de dertil indrettede pladser, bankning fra altaner eller vinduer er ikke tilladt. Altaner skal holdes rene for at undgå tilstopning af afløbet.

Opsætning af gardiner og persienner må kun monteres med godkendte beslag, som kan købes på ejendomskontoret. Endvidere må der ikke foretages ændring af altanens konstruktion.

Der må ikke benyttes grill på altanerne, eller grønsværen ud for altanerne, da det kan medføre lugt og røggener for naboerne. Fyrværkeri fra altan og vinduer må ikke forekomme.

På altanerne må der kun forefindes udvendige blomsterkasser af den af ejendomskontoret anviste og indkøbte type.

Væggene på altanen **skal** til enhver tid fremstå som overtaget ved indflytningen. Fodring og nedkastning af fuglefrø og diverse madvarer fra altan og vinduer er ikke tilladt.

Boring og opsætning

Boring og opsætning med søm og skruer i altan konstruktion må under ingen omstændigheder finde sted. Skader på boligens nagelfaste inventar påhviler lejeren.

Trappeopgange /Kældre

Af hensyn til brandmyndighederne er det **ikke tilladt**, at anbringe barnevogne, cykler, legevogne, hjælpemidler, fodtøj, planter, affald mm. på trappeopgangen eller at fastlåse disse til indgangspartiet. Åben ild og rygning i kælder og trappeopgange er ikke tilladt.

Rensning af tøj, fodtøj og rengøring af tæpper må ikke finde sted på trappen, ligesom al leg og unødvendigt ophold og støjende adfærd i opgangen heller ikke er tilladt.

Parkering

Parkering af biler og motorcykler må ikke finde sted i boligområdet uden for de etablerede P-pladser. Motorcykler og knallerter må under ingen omstændigheder være i kælderlokalerne.

Køretøjer over 3500 kg, campingvogne, trailere/anhængere og motorkøretøjer uden nummerplader, **må ikke henstilles** på boligområdets P-pladser.

Der må ikke parkeres campingvogne og trailere på P-pladserne i Ellemarken. Eneste undtagelse er af- og pålæsning.

Al kørsel på offentlige stier med cykel, knallert, motorcykel eller bil er ikke tilladt. Stier og fortove er kun for gående og ejendomsfunktionærernes servicekøretøjer.

Af hensyn til børns sikkerhed **skal der altid** køres med stor forsigtighed på boligvejene.

Boligvejene skal altid være farbare for redningskøretøjer og politi.

Aflåsning

Alle fælleslokaler, cykelrum, barnevognsrum og kælderdøre skal altid være aflåste for at undgå hærværk, tyveri, ildspåsættelse og lignende.

Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald være forsvarligt indpakket i en affaldspose, inden det lægges i containeren.

Alt affald skal sorteres, og det skal være i følgende kategorier:

Pap, papir, glas, gråt affald og batterier.

Dette affald sorteres i vore miljøhuse, som er placeret foran opgangene. **Der må ikke smides affald ved siden af containerne.**

Storskrald skal afleveres på miljøstationen i åbningstiden torsdag kl. 16.00 – 19.00 og søndag kl. 11.00 – 14.00. Ved evt. flytning kan andet tidspunkt aftales med ejendomskontoret.

Storskraldet skal sorteres i følgende 3 kategorier:
Brandbart affald, ikke brandbart affald, jern og metal.

Snerydning og grusning

Det påhviler afdelingen, at rydde gangpartier fra hoveddøren ud til boligveje for sne og is.

Ligeledes rydde boligveje, fortove, stier og P-pladser. Ved snerydning på P-pladser skal beboerne flytte deres biler efter behov.

De grønne områder

Fællesarealer

I fælles interesse henstilles det til samtlige beboere at udvise nænsomhed over for beplantning og græs ved færden på fællesarealerne. Der må ikke efterlades ting på fællesarealerne, som kan virke skæmmende. Boldspil må kun foregå på græsarealerne.

Forvolder lejer, herunder også fremmede vognmænd, skade på fællesarealerne ved ind- og udflytning samt ved af- og pålæsning af varer, møbler og lignende, påhviler erstatningspligten lejer.

Juletræer skal bringes til endegavlen af blokken, hvor ejendomsfunktionærerne vil opsamle dem.

Legepladser

Der skal være ro på legepladserne kl. 20.00 i vinterhalvåret fra 1. oktober - 1. april. I sommerhalvåret kl. 22.00.

Pavilloner og ophold på udendørsarealer



Beboerne som benytter disse skal selv rydde op efter sig og der skal være ro i sommertiden kl. 22.00 og i vinterperioden kl. 20.00. Husk at al beplantning og vedligeholdelse i disse pavilloner påhviler beboerne selv. Hvis en pavillon ikke bliver holdt eller brugt, vil den blive nedlagt.

Hvis du overtræder ordensreglementet

Overtrædelse af de aftaler, som beboerne i afdelingen selv har vedtaget samt krænkende og chikanerende adfærd overfor beboere og medarbejdere i Ellemarken, vil i værste fald kunne medføre en opsigelse eller ophævelse af lejemålet. Det samme vil gælde, hvis en beboer udviser provokerende eller truende adfærd.

Ordensreglementet er godkendt på beboermødet den 16. december 2009.

Ellemarkens ejendoms kontor

Telefon 5663 5821

Åbningstider:

Personlig henvendelse:

mandag - fredag: kl. 08.00 - 09.00

mandage tillige kl. 18.00 - 19.00

torsdage tillige kl. 14.00 – 15.00

Telefonisk henvendelse:

mandag - fredag: kl. 09.00 - 10.00

mandage tillige kl. 17.30 - 18.00