

Beboermappe for Ejerforeningen Ellebjerg

Beboermappe

1. Velkommen	3
2. Generel information om Ejerforeningen Ellebjerg	4
3. Bestyrelse, varmemestre og administrator	4
3.1. Bestyrelsen – hvad kan du bruge den til?	4
3.2. Varmemestrene – hvad kan du bruge dem til?	5
3.3. Administrator – hvad kan du bruge dem til?	5
4. Beboerservice	5
4.1. Vaske- og tørrekældre	5
4.2. Garager	6
4.3. Kælderrum	7
4.4. Motionsrum	7
4.5. Leje af festlokalet	8
4.6. Cykelkældre	9
4.7. Gården	9
4.8. Køkkenaffald, storskrald m.m.	10
4.9. Forsikring	10
4.10. Dørskilte	10
4.11. Nøgler	11
4.12. Husdyr	11
4.13. Internet, telefoni, tv og radio	11
4.14. Arrangementer	12
4.15. Fremleje	13
4.16. Vinduer	13
4.17. Terrassedøre	13
4.18. Istandsættelse	13
4.19. Generalforsamling, regnskab og budget	14
4.20. Informationsbreve fra bestyrelsen	14
5. Retningslinjer	14
5.1. Husorden	14
5.2. Vedtægter	14
6. Kontaktoplysninger	15
6.1. Bestyrelse	15
6.2. Varmemestre	15
6.3. Administrator	15
6.4. Nødtilfælde	16

1. Velkommen

Du bydes hjertelig velkommen til Ejerforeningen Ellebjerg. Bestyrelsen og foreningens varmemestre håber på, at du bliver glad for at bo i ejendommen.

Bestyrelsen opdaterer løbende denne mappe, der primært er henvendt til nye beboere. Derfor er vi interesseret i, at du som ny beboer vil hjælpe med at gøre opmærksom på mangler og komme med forslag til forbedringer af denne mappe – det kan jo være svært at få det hele med.

Vi henviser samtidig også til vores hjemmeside www.ellebjerg.dk, der løbende bliver opdateret. Hjemmesiden indeholder alt, hvad du som beboer har brug for at vide om ejendommen og ejerforeningen.

Har du forslag til forbedringer, eller finder du fejl eller mangler på hjemmesiden eller i beboermappen, så kontakt bestyrelsen eller varmemestrene.

God fornøjelse!

Venlig hilsen

Bestyrelsen i Ejerforeningen Ellebjerg

2. Generel information om Ejerforeningen Ellebjerg

Ejendommen Ellebjerg blev bygget i 1939, og de første mange år var det en udlejningsejendom. I 1957 blev det besluttet at stifte en andelsboligforening, og som den første ejendom i Danmark overgik ejendommens status til ejerlejlighedsejendom i 1967.

Ejerforeningen Ellebjerg, matr.nr. 316, 323 og 324 af Kongens Enghave, består af 15 stk. 1 vær., 35 stk. 1½ vær., 201 stk. 2 vær., 6 stk. 3 vær. samt 5 erhvervsenheder. I alt 262 enheder, hvoraf tre af erhvervslejlighederne er samlet i lægeklinikken på Stubmøllevej.

Ejendommen fordeler sig på adresserne: Ellebjergvej 1-23, Händelsvej 2-34, Haydnsvej 9-25, Stubmøllevej 22 og Sjælør Boulevard 45, 2450 København SV.

3. Bestyrelse, varmemestre og administrator

3.1. Bestyrelsen – hvad kan du bruge den til?

Du kan bruge bestyrelsen, når du ønsker at

- købe vaskemønter
- bestille navneskilte
- indmeldes i motionsklubben
- leje festlokale – husk at der skal være stille efter kl. 21!
- få underskrift på husdyrtilladelse – husk at du kun må holde et husdyr, hvis du har en skriftlig tilladelse fra bestyrelsen.
- låne bordtennisbats og bocciakugler
- eventuelt klage over andre beboere – prøv dog først selv at løse problemet
- komme med forslag til forbedringer af ejendommen, fællesarealer m.m.
- få svar på spørgsmål vedr. ejendommen, fællesarealer m.m.

3.2. Varmemestrene – hvad kan du bruge dem til?

Du kan bruge varmemestrene, når du ønsker at

- købe vaskemønter i den daglige træffetid
- anmelde skader til forsikringsselskabet
- bestille navneskilte
- få kontakt til forskellige håndværkere
- Få hjælp til småreparationer
- opskrive dig til garager og kælderrum
- komme med forslag til forbedringer af ejendommen, fællesarealer m.m.
- få svar på spørgsmål vedr. ejendommen, fællesarealer m.m.

3.3. Administrator – hvad kan du bruge dem til?

Du kan bruge administratoren, når du ønsker at

- stille spørgsmål til regnskab, budget, fællesudgifter m.m.
- stille spørgsmål til rykkerprocedurer
- fremleje af ejerlejligheden – henvend dig altid til administrator, når du vil udleje din lejlighed. **Foreningen har særlige bestemmelser vedr. udlejning, som du skal overholde.** Administrator kan fortælle dig om disse bestemmelser.

4. Beboerservice

4.1. Vaske- og tørrekældre

I Ejerforeningen Ellebjerg er der syv fællesvaskerier, der består af en til to vaskemaskiner, en tørretumbler samt tørrerum. Endvidere er der i to af vaskerierne installeret en strygerulle til fri afbenyttelse. Fællesvaskerierne ligger i kælderen på følgende adresser:

- Haydnsvej 15
- Haydnsvej 25
- Händelsvej 12
- Händelsvej 16 (strygerulle)
- Ellebjergvej 1
- Ellebjergvej 11
- Ellebjergvej 17

Åbningstiden i vaskerierne er dagligt fra kl. 7.00-21.00. Vaskemaskinerne bliver låst kl. 21.00, så sørg for at have vasketøj ude inden.

Der kan reserveres tid en måned frem ved at sætte lås på datolinjen. **Hængelåsen skal være mærket med navn, adresse og telefonnummer.** Er hængelåsen ikke mærket, vil den blive fjernet.

Der skal benyttes en vaskemønt pr. vask (pt. 15 kr. per feb. 2009), mens tørretumbler og strygerulle er gratis. Vaskepulver og skyllemiddel medbringer man selv. Vaskemønter kan købes hos varmemestre og bestyrelse.

4.2. Garager

Ejerforeningen Ellebjerg har et mindre garageanlæg i gården med plads til både motorcykler og biler. Garageanlægget består af 21 garager, hvoraf 4 er til motorcykler og 17 til biler. Med 261 lejligheder om de 21 garager må man regne med en lang ventetid på garagerne.

Ønsker du at leje en garage, kan du blive skrevet op hos vores varmemestre.

Fjernbetjening til porten kan købes hos varmemestrene og koster 500 kr. Tilbageleveres fjernbetjeningen til varmemestrene, får du 250 kr. igen.

Leje af garage:

- Bilgarage: 400 kr. pr. måned.
- Motorcykelgarage: 150 kr. pr. måned.

4.3. Kælderrum

På ejendommen findes også ekstra kælderrum til udlejning. Kælderrummene er mellem 6-20 m² store. Ønsker du at leje en ekstra kælder, kan du blive skrevet op hos ejendommens varmemestre.

- Små kælderrum koster 50 kr. pr. måned.
- Store kælderrum koster 100 kr. pr. måned.

4.4. Motionsrum

I kælderen på Ellebjergvej 5 finder du ejerforeningens motionsrum.

Motionsrummet er ca. 115 m² stort og fordelt på to lokaler. Motionsklubbens medlemmer kan benytte lokalerne mellem klokken 9.00 og 21.15.

Medlemskab af motionsklubben koster 100 kr. pr. måned, dog gives der til pensionister, efterlønnere og studerende 25 kr. i rabat pr. måned. Kontingentet tillægges de månedlige fællesudgifter til Ejerforeningen Ellebjerg. Medlemskabet er bindende de første tre måneder og kan opsiges med en måneds varsel. Indmeldelse og udmeldelse sker hos bestyrelsen. Medbring et billede ved oprettelsen.

Depositum udgør 200 kr. pr. person, som tilbagebetales ved udtrædelse af klubben. Depositum skal betales pr. person, uanset om to personer med samme adresse tilmelder sig motionsklubben.

Indmeldelsesblanketten kan hentes hos bestyrelsen og varmemestrene eller udskrives via www.ellebjerg.dk.

4.5. Leje af festlokalet

Ejerforeningen Ellebjergs fælleslokale findes på Ellebjergvej 21 i kælderen.

Til fælleslokalet hører et køkken med komfur, mikroovn, køleskab, fryser og opvaskemaskine. Desuden er der service til ca. 30 personer, ligesom der selvfølgelig også er borde og stole hertil.

Der må ikke ryges i lokalet, ligesom der også er rygeforbud i resten af Ejerforeningen Ellebjergs kældre og opgange.

Fælleslokalet lejes fra tirsdag til tirsdag. På selve festdagen skal der være stille efter kl. 21.00, hvilket betyder, at høj musik og anden støjende adfærd efter dette tidspunkt ikke er tilladt.

For at leje fælleslokalet skal du henvende dig til bestyrelsen. Kontakt os i godt tid, hvis du vil være sikker på at kunne leje lokalet en bestemt dag.

Tirsdagen før leje af fælleslokalet betales **150 kr. i leje** og **500 kr. i depositum** til bestyrelsen, hvorefter du vil få udleveret nøglen til lokalet. Depositum kan afhentes tirsdagen efter festen, hvis lokale og inventar er, som det skal være.

HUSK

- Efterlad lokalet som du også gerne selv vil overtage det.
- Ingen støjende adfærd efter kl. 21.00.
- Der er rygeforbud i lokalet.
- Medbring selv karklude, viskestykker og håndklæde.

4.6. Cykelkældre

Det er ikke tilladt at anbringe cykler og barnevogne i opgange og kældergange. I stedet findes der fem kældre til anbringelse af disse køretøjer. De findes på følgende adresser:

- Händelsvej 8
- Händelsvej 22
- Ellebjergvej 5
- Haydnsvej 13
- Haydnsvej 23

Alle har adgang til disse rum med gadedørsnøglen.

4.7. Gården

Vi har en smuk gård, og vi opfordrer alle til at bruge den – og i at tage del i at holde den pæn og ren. Det sker ved, at du medtager sit affald og rydder op efter dig, når du har været i gården.

Vi har tre grill rundt omkring i gården. De er til fri afbenyttelse. Husk dog at rengøre dem efter brug.

I gården er der en legeplads, og her vil vi opfordre alle (især dem der benytter den) til at deltage aktivt i at holde den ren.

Sørg altid for, at sandkassens tilhørende net er placeret over sandkassen efter brug. Ellers bliver den brugt til kattebakke af de katte, der får frisk luft i gården.

Ved siden af legepladsen er der en bocciabane. Du kan låne bocciakugler hos bestyrelsen.

Banen er ikke beregnet til kattenes efterladenskaber.

4.8. Køkkenaffald, storskrald m.m.

Til ejendommen hører to køkkenaffaldsrum, et i hver sin ende af gården. **Disse rum er udelukkende beregnet til køkkenaffald**, der skal være indpakket og i lukkede plastposer.

Flasker og andet glas anbringes i glascontainerne. Der er en glascontainer i hvert af de to køkkenaffaldsrum.

Aviser og blade anbringes i de dertil beregnede containere. Der står papircontainere i begge affaldsrum. **Batterier** skal også smides ud i de dertilhørende batteriafleveringskasser.

Storskrald som gamle møbler, elektronik, maling og lignende, der ønskes bortskaffet, skal anbringes i ejendommens storskraldsrum.

Ved decideret bygningsaffald og rømning af lejligheder henvises til områdets genbrugsstation: Vasbygade 26, 2450 København SV og til ejendommens varmemestre, der måske kan være behjælpelige med en stor container.

4.9. Forsikring

Ejendommen har glas- og kummeforsikring. Skulle du være så uheldig at slå et vindue, et toilet eller en vaskekumme i stykker, skal du henvende dig til varmemestrene. Dækning sker selvfølgelig kun, hvis forsikringsselskabet godkender skaden. Selvriskoen betales af ejer.

4.10. Dørskilte

Foreningen har besluttet, at al skiltning i ejendommen skal være ens. Du skal derfor ved indflytning bestille skilte til dørtelefon, hoveddør og postkasse via ejerforeningen ved at udfylde den vedlagte blanket "Bestilling af navneskilte" og

aflevere det hos vores varmemestre. Bestillingsblanketten kan også hentes og udskrives via vores hjemmeside www.ellebjerg.dk. Når skiltene er færdige, står vores varmemestre for monteringen, og regningen vil blive tillagt den efterfølgende fakturering af fællesudgifterne. Opklæbning af andre mærker på døre, postkasser og dørtelefoner er ikke tilladt, dog undtaget "Nej tak"-mærkater. De tre skilte koster pt. tilsammen 308 kr. inkl. montering.

4.11. Nøgler

- Hoveddørnøglen købes hos vores varmemestre for 100 kr. pr. stk.
- Fjernbetjening til porten købes hos vores varmemestre for 500 kr. pr. stk. Ved tilbagelevering af nøglen får du 250 kr. retur.
- Nøgle til motionsrummet udleveres af bestyrelsen ved tilmelding.

4.12. Husdyr

I Ejerforeningen Ellebjerg er det tilladt at holde hund eller kat som kæledyr, hvis du får underskrevet en husdyrtilladelse af bestyrelsen. For hvert nyt husdyr, du ønsker at anskaffe dig, skal du have bestyrelsens underskrift på tilladelsen. Du kan altså ikke bruge en gammel tilladelse for et tidligere husdyr til at anskaffe dig et nyt. Bestyrelsen henviser til, at ejerne følger forudsætningerne i husdyrtilladelsen.

Husdyrtilladelsen kan hentes på vores hjemmeside www.ellebjerg.dk.

4.13. Internet, telefoni, tv og radio

4.13.1. Internet og telefoni

Næsten alle lejligheder i Ejerforeningen Ellebjerg har udover telefonstik fået installeret et stik udelukkende beregnet til internet. Dette stik er forbundet direkte til ComX, som leverer internet til ejendommen. Ønsker du at bestille internet via ComX, skal du henvende dig til selskabet.

For yderligere information om ComX-produkter og -priser besøg da www.comx.dk.

Ønsker du en anden internetudbyder, er det selvfølgelig også muligt via det almindelige telefonstik. I så fald kan du kontakte eksempelvis TDC, Cybercity eller lignende firmaer, der udbyder internet via telefonstikket.

Ejerforeningen tilbyder ikke ip-telefoni på nuværende tidspunkt. Prøv evt. en udbyder som www.telsome.dk.

4.13.2. Tv og radio

I Ejerforeningen Ellebjerg modtager vi tv og radio via TDC. Alle husstande har den fulde pakke med ca. 40 tv-kanaler og 25 radio-kanaler. Den fulde pakke indeholder bl.a. kanaler som DR, DR2, TV 2, TV3, TV3+, Kanal 4 og Kanal 5, samt et bredt udvalg af udenlandske kanaler.

Besøg www.yousee.dk for nærmere information.

4.14. Arrangementer

Ejerforeningen Ellebjergs bestyrelse arrangerer hvert år en sommerfest samt en juletræsfest for alle ejendommens beboere. Sommerfesten bliver afholdt en af de første weekender i juni, mens juletræsfesten bliver afholdt i december. Der skal være en vis tilslutning, før arrangementerne vil blive afholdt.

OBS!

I forbindelse med sommerfesten kan der forekomme støj i de sene nattetimer. Dette bør accepteres, da alle ejerforeningens beboere er inviterede.

4.15. Fremleje

Har du planer om at fremleje din lejlighed, skal du være opmærksom på, at ejendommen har nogle særlige bestemmelser for udleje, herunder at lejligheden ikke må udlejes for en periode på længere end to år.

Er der tale om forældre køb, kan der gives dispensation for denne bestemmelse, hvis du henvender dig til bestyrelsen eller administrator.

Du kan finde de særlige bestemmelser for udlejning på www.ellebjerg.dk.

4.16. Vinduer

For at sikre at ejendommen har et pænt og ensartet ydre er det vedtaget, at alle vinduer skal have samme farve. Malingen kan du hente gratis hos varmemestrene, mens arbejdet sker for egen regning. Ønsker du at udskifte dine vinduer, anbefaler vi, at du henvender dig til ejendommens varmemestre.

4.17. Terrassedøre

Stueetagerne har tilladelse til at etablere terrassedøre ud til gård og have. Dog skal alle overholde de vedtagne retningslinjer herfor. Mere information om etablering af terrassedøre fås hos bestyrelsen eller på ejerforeningens hjemmeside www.ellebjerg.dk.

4.18. Istandsættelse

Før du går i gang med at istandsætte din lejlighed, er det en god idé at tale med varmemestrene. Vores varmemestre har et stort kendskab til ejendommen og kan fortælle dig, om der er planlagt nogen større projekter i din opgang inden for den nærmeste fremtid, f.eks. udskiftning af faldstammer, gulv afløb eller vandrør.

Desuden har de et større udvalg af værktøj, som de gerne låner ud. Samtidig kan

vores varmemestre også henviser til forskellige håndværkere, som ejendommen gør brug af.

4.19. Generalforsamling, regnskab og budget

Den årlige generalforsamling afholdes i marts eller april måned.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Her fremlægges og godkendes budget, regnskab og ændring af vedtægter. Bestyrelsens fem medlemmer vælges ligeledes her. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen.

På www.ellebjerg.dk kan du finde referater, regnskaber og budgetter for de seneste fem år.

4.20. Informationsbreve fra bestyrelsen

Information om, hvad der sker i Ellebjerg, kan du læse i vores informationsbreve. De bliver udsendt, når det er nødvendigt.

På www.ellebjerg.dk finder du de seneste informationsbreve.

5. Retningslinjer

5.1. Husorden

Se det vedlagte dokument "Husorden" eller find den på www.ellebjerg.dk.

5.2. Vedtægter

Se det vedlagte dokument "Vedtægter" eller find den på www.ellebjerg.dk.

6. Kontaktoplysninger

6.1. Bestyrelse

Boligejerforeningen Ellebjerg

Ellebjergvej 19 kl.

2450 København SV

Kontortid tirsdag kl. 18.00-19.00 (lukket i juli og mellem jul og nytår)

Tlf.nr.: 36 44 38 94

e-mail: ellebjerg@ellebjerg.dk

Hjemmeside: www.ellebjerg.dk

6.2. Varmemestre

Varmemesterkontoret

Händelsvej 26 kl.

2450 København SV

Kontortid mandag-fredag kl. 8.00-9.00

Tlf: 36 17 97 14

e-mail: varmemester@ellebjerg.dk

6.3. Administrator

Sjeldani Administration

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Tlf.: 33 24 21 11

Tlf. tid: 10.00-12.00 og 13.00-15.00

Åbent for personlige henvendelser:

Mandag-torsdag kl. 9.00-16.00, fredag kl. 9.00-15.00

Fax: 33 24 13 62

Mail: info@sjeldani.dk

6.4. Nødstilfælde

Sker der skader på områder, som ejerforeningen er ansvarlig for, er det varmemestrene, som forestår reparationen. Opstår der et nødstilfælde, hvor ekstern leverandør er tilkaldt, dækker ejerforeningen kun, hvis udbedringen ikke kan vente til varmemestrenes næste arbejdsdag.

- VVS: Tivilling VVS – vagttelefon 27 57 07 27
- Internet: Ved fejl på internetforbindelsen kontakt ComX Networks kundeservice på 70 22 22 29.
- El: Er der problemer med strømmen, så kontakt GUF El-Service på 38 11 72 32 eller 40 58 32 32.