

Ordensreglement

Maglehøjparken – Frederikssund

Fælles leveregler

En boligforening udgør et lille samfund sammensat af beboere med forskellig alder, køn, social- og kulturel baggrund. Man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden, man bliver fælles om mange ting. Det er derfor naturligt, at opstille regler for at skabe et godt klima i beboelsen.

Disse regler er fastsat for at beskytte dig og bebyggelsen.

Dette skaber tryghed og tilfredshed, hvis ALLE erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden og bebyggelsen.

Det er forældrenes pligt, at vejlede deres børn og foregå dem med et godt eksempel.

Det skal være til gavn for børn og voksne at holde bygninger, fællesområder og friarealer i god og ordentlig stand.

Ved grove tilfælde af ødelæggelse og hærværk, kan det medføre, at du selv kommer til at betale for skaderne.

Efter reglerne er beboerne forpligtet til at efterkomme rimelige påtaler til sikring af ro og orden i afdelingen. 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 på i det daglige – sådan skal det også være. Men kommer det til uoverensstemmelse mellem beboerne, vil det være reglementet, som danner grundlag for en påtale og i værste fald en opsigelse.

Den vigtigste leveregel er:

Vis hensyn og gør dit til, at Maglehøjparken forbliver et rart sted at bo.

Alle beboere i Maglehøjparken skal følge de gældende regler vedtaget på beboermøde 30. marts 2022.

1. Affald

Alt affald skal i de hertil opsatte containere. Køkkenaffald skal sorteres og altid af hygiejniske årsager være i lukkede plastposer og må under ingen omstændigheder placeres i containergården.

Aviser og blade samt glas, flasker og batterier skal i de opsatte affaldscontainere, som er placeret i bebyggelsen. Andet glas stilles i containergården.

Storskrald skal placeres i containergården. Det er kun brændbart materiale, som skal i den store container. Alt andet større affald skal sorteres og placeres på de anførte pladser. Vi henstiller til, så vidt det er muligt, at man selv kører storskrald på den kommunale genbrugsplads.

Varmemesteren vil være behjælpelig med nærmere vejledning om, hvor du skal placere affaldet.

2. **Antenner og parabler**

Udvendige antenner og parabler af enhver art, må ikke opsættes uden skriftlig tilladelse fra boligforeningen. Kontakt FAB's administrationskontor.

3. **Bad og toilet**

Genstande der kan stoppe afløbet, fx bleer, hygiejnebind, vatpinde, avispapir og lignende, må ikke skylles ud i toilettet.

Eventuelle utætheder i installationerne, såsom vand der løber fra toilettet eller vandhaner, skal straks meddeles til varmemesteren.

4. **Faste installationer**

Ved opsætning af større brugsgenstande som fx trappelift eller lignende, der skal fastgøres eller boltes på murværk og lofter, skal FAB's administrationskontor kontaktes om, inden arbejdet udføres.

5. **Fællesarealer**

Det er i alles interesse, at vi passer på planter og græs på fællesarealerne. Efter endt brug af fællesarealer skal brugeren selv sørge for oprydning, så arealerne ikke virker skæmmende.

Grill kan benyttes, når det sker under konstant overvågning. Røg og lugt må ikke være til gene for naboerne. Grillpladsen er til fri afbenyttelse for beboerne. Oprydning efter endt brug påhviler brugeren.

Forurening (graffiti) og anden ødelæggelse af bygninger samt fællesfaciliteter er ikke tilladt. Istandsættelse af sådanne hæværk vil ske for den ansvarlige lejers regning.

Cykler skal placeres i cykelstativerne eller i forhaverne, og ikke på fællesarealerne eller gangarealerne. Ubenyttede og defekte cykler skal fjernes fra cykelstativerne og evt. bortskaffes. Der er et fælles aflåst cykelskur, dette er forbeholdt el og ladcykler. Man kan leje en nøgle ved depositum.

Tørring og luftning af tæpper samt lignende tekstiler er ikke tilladt på fællesarealerne. Når det sker på egen bopæl, skal der tages hensyn til de øvrige naboer.

Cykling og knallertkørsel på stierne er ikke tilladt.

6. **Garager**

Det er muligt for beboere i Maglehøjparken at leje en garage til bil eller motorcykel. Det er en forudsætning, at køretøjet er indregistreret, og at det er den enkelte beboer, der er ejer af køretøjet. Garagen skal benyttes til opbevaring af køretøjet og ikke til anden opbevaring. Såfremt man ikke længere har et indregistreret køretøj, eller ikke benytter garagen til opbevaring af dette køretøj, vil lejemålet ophøre.

Ønsker du at leje en garage, kontakt da FAB's administrationskontor for at blive skrevet op.

7. Husdyr

Det er tilladt at have mindre, ikke støjende kæledyr. Dette kan fx være: fugle, fisk, hamster, marsvin eller én indekat. Hunde samt krybdyr og slanger er ikke tilladt. Det er beboerens ansvar at sikre, at husdyret ikke støjer, laver hærværk (misligholde lejemål) samt sikrer, at der ikke sker indtrængen i andres haver/lejligheder eller på anden vis er til gene for de øvrige beboere.

Hvis det bliver aktuelt at en beboer skal passe eller evt. have besøg af en gæst med hund eller kat i mere end 1 døgn, dog max. 5 uger pr. år, skal afdelingsbestyrelsen have skriftlig meddelelse om dette.

Hunde der passes, må ikke "luftes" på Maglehøjparkens område. Hunde der færdes på vej ud af området, skal altid føres i snor. Husk altid at samle hundens efterladenskaber op, hvis der skulle ske et "uheld".

Det er ikke tilladt at fodre vildkatte eller andre udefrakommende dyr.

8. Skadedyr

Hvis du konstaterer rotter, kakerlakker eller andre skadedyr, skal det omgående meddeles til varmemesteren på ejendomskontoret.

9. Leg og boldspil

Al leg skal foregå, så det ikke er til væsentlig gene for naboer eller beskadiger ejendommen og fællesarealer. Husmure og gavle må ikke bruges til boldspil, men benyt i stedet fællesarealer og boldbane.

Støjende leg eller lignende adfærd skal dæmpes jævnfør punkt 14 omkring støj.

10. Markiser

Det er tilladt at opsætte markiser under forudsætning af, at opsætningen er udført håndværksmæssigt korrekt. Kontakt evt. varmemesteren for yderligere information.

Det skal skriftligt meddeles FAB's administration, når der ønskes opsætning af markiser.

11. Parkering

Parkering skal altid ske inden for de markerede båse og der må ikke parkeres på en sådan måde, at køretøjet rager ind over stier eller lignende adgangsveje, således at det er til gene for gående.

Det er ikke tilladt at parkere campingvogne, autocampere, trailere og lignende på parkeringspladserne. Det er dog tilladt i forbindelse med ferie, at parkere max. 48 timer, både inden og efter afrejse og hjemkomst.

Køretøjer over 3500 kg eller af en størrelse der overstiger båsens længde og bredde, må ikke parkeres på parkeringspladserne. Alternativt kan der parkeres i den afmærkede parkering på Gl. Marbækvej.

Køretøjer der parkeres på Maglehøjparkens område skal altid være indregistreret og være påmonteret nummerplader.

12. Råderet – Forbedring af dit lejemål.

Du har råderet og dermed mulighed for at udføre enhver form for forbedring inde i boligen. Forbedringerne gælder indretninger i både køkken, bad, entré og værelser. Eksempler på forbedringsarbejder kan være at vælge et andet og bedre materiale end det oprindelige, indsætte skabe, opsætte fliser eller det kan være omfattende arbejder, som at indsætte et helt nyt køkken eller bad. Der skal være tale om forbedringer, som er kendetegnet ved, at de forøger boligens værdi.

Arbejder skal altid udføres håndværksmæssigt korrekt. Kontakt FAB's administrationskontor for mere information.

13. Selskabslokaler

Der forefindes 2 selskabslokaler som kan udlejes til beboere i Maglehøjparken. Et stort lokale med plads til 50 personer og med gode køkkenfaciliteter, samt et lille lokale med plads til 30 personer med 2 kogeplader og 1 ovn og dermed ikke de store muligheder for madlavning eller lignende.

Det store lokale skal reserveres på FAB's administrationskontor og lejeprisen er 1.500,00 kr. pr. døgn.

Det lille lokale skal reserveres på FAB's administrationskontor og lejeprisen er 300,00 kr. pr. døgn.

I tilfælde af manglende rengøring eller ødelagte effekter, vil udgiften hertil blive trukket over huslejen.

Såfremt det konstateres, at lokalerne er lejet af en beboer i Maglehøjparken, men bruges af andre udefrakommende personer uden lejerens deltagelse, vil den reelle udgift for brug af lokalerne blive opkrævet, hvilket vil svare til leje af et tilsvarende erhvervs-mæssigt selskabslokale ude i byen.

Af hensyn til de omkringboende, må der ikke spilles høj musik eller anden støjende adfærd for åbne vinduer og døre. Efter kl. 24.00 på fredage og lørdage og efter kl. 22.00 på alle andre dage, skal musikken dæmpes, så det ikke er til gene for de øvrige beboere.

De opsatte anvisninger i selskabslokalerne skal altid overholdes. Rygning inden for i lokalet er ikke tilladt, og når det foregår udenfor, skal der tages hensyn til de øvrige beboere.

Lejekontrakten fremsendes til beboeren og nøgle afhentes hos varmemesteren.

14. Vaskeri

De opsatte anvisninger i vaskeriet skal altid overholdes.

Maskinerne må kun benyttes af personer over 16 år, i henhold til Arbejdstilsynets regler. Børn har kun adgang til vaskeriet sammen med en voksen.

Det er KUN Maglehøjparkens beboere, der må benytte vaskeriet, der må ikke vaskes af eller for udefrakommende.

Misbrug af vaskeriet og vaskeregler medfører inddragelse af vaskeribrikken.

15. Støj, musik og lys

Radio, tv og lignende samt musikinstrumenter skal anvendes med hensyntagen til de omkringboende. Støjende adfærd, fx i forbindelse med selskabelighed skal begrænses mest muligt. Der må ikke spilles høj musik eller være anden støjende adfærd efter kl. 24.00 på fredage og lørdage, og efter kl. 22.00 på alle andre dage.

Skal du holde fest, så husk at advisere dine naboer.

Opsætning af lyskæder eller lignende lyskilder, herunder blinkende, både ud- og indvendigt, skal ske med hensyntagen til både dine naboer og genboer. Såfremt lyskilderne vender ud mod andre beboere/lejligheder, så undlad at lade disse være tændt i de senere aften- og nattetimer.

16. Vaskemaskiner i lejligheder

Det er tilladt at opsætte vaskemaskine, kondens tørretumbler og opvaskemaskine i lejligheden, når det enten er forberedt eller forudsætningerne herfor er opfyldt. Opsætning skal ske på en sådan måde, at det ikke støjmessigt er til gene for andre beboere. Der henstilles til, at der ikke vaskes og tørres i nattetimerne.

Det skal skriftligt meddeles varmestyreren, når der ønskes opsætning af vaskemaskine, kondens tørretumbler, opvaskemaskine og lignende.

17. Værktøj

Brug af slagboremaskiner, hammer og andet støjende værktøj, må kun finde sted på følgende tidspunkter: Hverdage mellem kl. 8.00 og 18.00 samt lørdage mellem kl. 9.00 og 14.00. Du må ikke benytte støjende værktøj på søn- og helligdage.

18. Haver – generelt

Vores haver er til rekreative formål og ikke til anvendelse til fx oplagsplads, bure til husdyr, drivhuse, skure og lignende. Deponering af affald er ikke tilladt. Cykler må gerne være i forhaven.

Permanente installationer, såsom flagstænger, større legeredskaber eller lignende må ikke opsættes i haverne.

Alle af lejerne opsatte genstande/materialer m.v. skal vedligeholdes på behørig vis, og tilsvarende skal haver renholdes på en sådan måde, at alt fremtræder ordentligt og ryddeligt.

19. Hække

Hækken skal klippes mindst én gang om året og normalt senest i juli. Hækken skal klippes både ind- og udvendigt. Hækken i baghaven må i højden være max. 180 cm. og i bredden være max. 60 cm, målt ved bunden af denne.

I forhaverne må der plantes hæk, der må have en højde på max. 180 cm. Dette både mellem haverne og ud mod stien. Dog parallelt ud fra gavl, må hækken ligeledes have en højde på max. 180 cm.

Klipning af hæk skal foregå i tidsrummet kl. 8.00 – 18.00 på hverdage og lørdage mellem kl. 9.00 – 14.00. Sø- og helligdage må der ikke klippes hæk, af hensyn til de omkringboende.

Den nuværende hæk ud mod sti, må ikke fjernes og erstattes af hegn. Kun mellem forhaver må den erstattes af hegn. Såfremt hækken går til eller evt. visner, skal der altid etableres/plantes ny hæk. Henvend dig til varmemesteren på ejendomskontoret for bestilling af nye planter.

20. Græsplæne

Græsplænen skal altid fremstå klippet og velholdt

Klipning af græs med græsslåmaskine (både motor- og håndklipper) skal foregå i tidsrummet mellem kl. 8.00 - 18.00 på hverdage og lørdag mellem kl. 9.00 – 14.00. Søn- og helligdage må der ikke slås græs, af hensyn til omkringboende.

21. Beplantning

Haverne er til rekreative formål samt prydhaver, og må derfor ikke anvendes som nyttehaver. Brug evt. plantekasser eller lignende. Du må plante blomster, buske og små træer på en sådan måde, at det ikke er til gene for naboer eller færdsel på stier og i området. Beskæring af træer og buske påhviler den enkelte beboer.

Beplantning må være max. 3 meter i højden og skal sættes min. 1 meter fra hækken eller således, at trækrone eller busk med tiden ikke gror ind i hækken.

Slyng- og klatreplanter må ikke plantes op ad murværk, da disse kan vokse ind i revner og hulrum og kan sætte varige mærker på murværk, samt give rotter og mus adgang til bygningen under taget.

Der må ikke plantes buske eller træer, som det med tiden kan være svært at fjerne igen, såsom fx bambus eller lignende. Ydermere må der ikke sættes poppel eller pil, da deres rødder kan beskadige kloaksystemet.

22. Vanding af haver

Af hensyn til vandforbruget, er det ikke tilladt at vande med slange. Brug vandkande eller lignende.

23. Legepladser i haver

Legepladser må ikke være permanente og af en størrelse, hvor det er nødvendigt at fastgøre dem. Det er tilladt at have mindre legeredskaber, der henvender sig til småbørn, som har en alder, hvor de ikke selvstændigt kan opholde sig på den fælles legeplads.

Opstilles der en trampolin, skal den dog altid fastspændes af sikkerhedsmæssige årsager, da den er meget sårbar over for kraftige vindstød.

Af hensyn til vandforbruget, må badebassiner højst være af en størrelse, der ikke overstiger 500 liter.

24. Hegn

I forhaverne må der opsættes hegn mellem lejemålene med en højde på max. 120 cm. og fortil mod stien må der kun plantes hæk, der ligeledes må have en højde på max. 120 cm. Dog parallelt ud fra gavl, må hækken have en højde på max. 180. cm.

I de lejemål hvor der allerede fra start er etableret hegn som afgrænsning mellem baghaverne, må det max. have en højde på 180 cm.

Det er tilladt at opsætte læhegn omkring terrasser i baghave, som max. må have en højde på 180 cm. Hegnet skal opsættes på en sådan måde, at det stadig er muligt at klippe hækken.

Følgende typer hegn må opsættes: Vandret forskudt bræddehegn/plankeværk og klinkehegn af brædder. Træhegn skal være imprægneret og behandles løbende. Er du i tvivl, kontakt da varmemesteren på ejendomskontoret for mere information.

Hvor der opsættes hegn, påhviler det beboeren at sørge for, at hegnet altid fremtræder i velholdt stand. Farver på hegn skal holdes i afdæmpede nuancer, der falder naturligt i omgivelserne. Hegn der opsættes, sker for lejers egen regning og vil fremover tilhøre lejemålet. Lejer kan derfor ikke kræve betaling eller kompensation ved evt. fraflytning og ej heller medtage det.

25. **Haveaffald**

Det er beboernes pligt at bortskaffe haveaffald og dette kan anbringes i kompostbunken ved containergården. Her står også trillebør, som kan lånes og denne skal stilles tilbage aflåst og i rengjort stand.

26. **Grill og bål**

Det er tilladt at benytte grill i haver og på fællesområder. Lugt og røg kan ikke altid undgås, men grillen skal placeres så den er til mindst mulig gene for andre beboere. Af hensyn til brandfare skal grillen placeres i forsvarlig afstand til boliger og andre brandbare emner.

Bål og bålfade må ikke benyttes i haverne, som følge af gener fra røg og brandfaren ved vildfarende gnister og gløder.

27. **Klager**

Klager der vedrører beboere, varmemester eller andet skal sendes/afleveres til FAB's administrationskontor.

HUSK, at alle klager skal være skriftlige og altid indeholde klagerens fulde navn og adresse. Hvis muligt, påfør da altid sted og tidspunkt for den hændelse klagen vedrører. Ved brug af billeddokumentation, skal det altid være med hensyntagen til privatlivets fred. Klagen skal endvidere altid være underskrevet. Klageskema findes på FAB's hjemmeside.

Vedtaget på beboermøde den 30. marts 2022
Afdelingsbestyrelsen