

Ordensreglement for Andelsboligforeningen Marina Fjordparken

Baggrund og ikrafttrædelse

Ordensreglementet erstatter tidligere versioner, inkl. justeringer og supplerende regler vedtaget på Ekstraordinær generalforsamlinger 5.05.2022

Kursiv skrift: Uddrag og citat fra lokalplan 05-057 Boligområde ved Fjordparken.

Andelsboligforeningen Marina Fjordparken er et rummeligt fællesskab med plads til forskellighed.

En boligbebyggelse med mange beboere er et miniatyresamfund. Man er fælles om mange ting og mere eller mindre afhængige af hinanden. Det er derfor naturligt, at foreningen har et fælles regelsæt, som er til gavn for alle; et fælles regelsæt som bidrager til et godt klima mellem beboerne, så alle føler sig trygge og godt til rette.

Ordensreglementet er til for at beskytte både beboerne og bebyggelsen og samtidig tage et rimeligt hensyn til havnens brugere og besøgende.

Når alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til de øvrige beboere, skabes tryghed og tilfredshed. Reglerne er således ikke udarbejdet for at genere nogen, men alene for at skabe gode og fælles rammer for alle.

Ordensreglementet bygger bl.a. på lokalplanen for området. Reglerne skal bidrage til at holde ejendommen og udendørs arealer i god og pæn stand således, at byggeriet og omgivelserne fremtræder ordentligt og indbydende.

Generelt

Det er generalforsamlingen, som vedtager foreningens ordensreglement og tager beslutning vedrørende dispensationsansøgninger i forhold til gældende reglement. Se undtagelse under ”Hegn”.

Bestyrelsen administrerer og fører tilsyn med ordensreglementet.

I forbindelse med salg af andel indgår tilsyn af boligens udearealer i forhold til ordensreglementets forskrifter om udearealer.

Al adfærd i lejligheder, altangange, trappeopgange, i elevatorer og udendørsarealer skal ske på en sådan måde, at det ikke er til gene for øvrige beboere. Musik, radio, tv og støj fra fx vaskemaskine og tørretumbler skal holdes på et niveau og i et tidsrum, hvor det ikke generer de øvrige beboere.

Man skal således være opmærksomme på andre og tage almindelige hensyn.

Bygninger

Der må ikke ændres på udvendige konstruktioner eller ske tilføjelser til disse. Ligeledes må der ikke foretages ændringer i bygningsfarver.

Der må ikke opsættes individuelle, udvendige antenneanlæg.

Dyrehold

Der henvises til gældende vedtægter.

Altangange og opholdsareal omkring boliger

Altangange og trapper er brandredningsveje. Den enkelte andelshaver sørger for at holde altangang og opholdsareal ryddeligt og rent ud for egen bolig og sikrer, at der er fri passage på minimum 1,3 m. på altangange.

Der kan opstilles havemøbler, blomsterkummer og lignende (dog ikke permanente tørresnore) på private opholdsarealer, hvis det ikke er til gene for øvrige beboere, og kravet om 1,3 m fri passage som brandredningsvej er opfyldt.

På altangange må højden på møbler, planter m.v. ikke overstige overkanten af stålværnet.

På opholdsarealer ved siden af elevatorer skal der være fri adgang til taget.

Altaner

Opstilling – herunder også tøjsnore og –stativer – må ikke overstige overkanten af stålværnet. Parasoller og planter undtaget.

Vindafskærmning monteres indvendigt på stålværn. Vindafskærmning kan være klare plader/glas eller stof i stålgrå farve som stålværnet, og må ikke overstige dette i højden.

Markiser skal være i marineblå farve og må kun opsættes efter forudgående godkendelse af bestyrelsen.

Der må intet ophænges på stålværnets yderside.

Fælles udendørsarealer

De fælles udendørsarealer må kun benyttes af ejendommens beboere og gæster.

Parkeringspladser, garager og cykelskure skal anvendes, så de fælles arealer beslaglægges mindst muligt.

Parkeringspladser, som er mærket til Elbil, er forbeholdt opladningsbiler, der er under opladning.

Det er ikke tilladt at nedgrave eller lægge strømførende ledninger over gangarealer samt selv at etablere ladestationer eller stikkontakter til El eller Plug-in Hybrid biler på foreningens område.

Foreningen etablerer alle ladestationer. Omkostninger til installation og vedligeholdelse af egen ladestation i garagerne samt månedligt afgift til ladestationen betales af garageejerne. Garageejerne skal tilsluttes foreningens betalingssystem.

På parkeringsområder må kun henstilles indregistrerede køretøjer og knallerter inden for de afmærkede områder. Parkering af trailere, campingvogne og lignende køretøjer må kun ske i kortere perioder i forbindelse med af- og pålæsning eller rengøring.

Såfremt andelshaveren har en garage, skal denne primært benyttes til parkering af andelshaverens bil.

På fællesarealer må intet stilles til opbevaring.

For ikke at tiltrække skadedyr, skal man undgå at smide affald eller foder til dyr og fugle i byggeriets åbne arealer og udendørsområder.

De opstillede containere anvendes til affaldssortering.

Der stilles større og større krav fra Aalborg Forsyning til affaldssortering, derfor er det ikke muligt at beskrive her, hvad der skal sorteres. Der sorteres altid i henhold til de krav, der stilles af Aalborg Kommunes forsyningsvirksomhed

<https://aalborgforsyning.dk/privat/affald>. Se i øvrigt foreningens hjemmeside.

Større ting, der kasseres, kan muligvis afhentes via kommunens Bestillerordning (se Aalborg Forsyning).

Døre til renovationsgårde holdes lukkede.

Benzin og andre brændbare væsker må ikke opbevares på foreningens arealer i større mængde end 5 l, og det skal ske i godkendte beholdere.

Der stilles cykelstativer til rådighed for beboere og gæster. Cykler må ikke henstilles under trapper eller op ad træfacader/bygningsdele.

Private haver, beplantning og terrasser

Lokalplanen foreskriver:

På arealet mellem promenaden (...) og boligbebyggelsens private opholdsareal langs havnebassinet og i skel mellem de enkelte boliger i stueplansniveau, må der ikke opsættes levende hegn. Der kan i stedet opsættes fast hegn.

Hegnene skal udføres som lette hegn, der ikke er tætte, og skal med hensyn til farver og udformning tilpasse sig den øvrige bebyggelse (...).

Hegnene må ikke opføres med større højde end 1 m over terræn. I tilfælde hvor niveauplan for opholdsareal til boliger ligger højere end niveauplan for promenade, må hegnene ikke opføres med en større højde end 1,5 m over terræn målt fra promenadens niveauplan.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende til enhver tid fremtræde med et ordentligt udseende.

Al beplantning og hegn skal udføres i henhold til lokalplan.

Det er ikke tilladt at have beplantning, herunder plantekummer og lignede nærmere gabioner (stendiget) eller sokkelaffugteren end 70 cm. De udlagte fliser langs sokkelaffugteren må ikke fjernes, da de er en del af affugtningsystemet.

Slyngplanter eller planter med aggressive rødder.

1-Gruppe med dybgående og udbredende rodsrud: hvidpil, pileurt, hybenroser og lignede.

2-Gruppe med hurtig tilvækst og skyggedannelse: hvidpil, fjeldahorn, hyld, vilde roser som for eksempel hunderose.

Ovennævnte plantearter skal bekæmpes på grund af deres mulige skadelige indvirkning på udearealerne og konstruktioner samt installationer, derfor må de ikke forefindes i haverne.

Der må være slyngplanter op ad stålværnet på landsiden til underkant altangang, men ikke selvhæftende planter.

Der må ikke være beplantning eller andet, der kan skade bygningen, installationerne eller fælleshækken. Der skal altid være adgang til, at foreningen kan klippe fælleshækkene. Af hensyn til snetryk er maksimummål på fælleshækkene langs fliser: bredde bund 90 cm, bredde top 80 cm, højde 90 cm.

Der skal være adgang til egen have og for foreningens håndværkere via nabohaverne.

Private haver skal enten fremtræde med lav beplantning eller tilsås med græs. Dog må op til 50 % af jordarealet dækkes af grå granitskærver.

Da haverne som udgangspunkt er anlagt med græs eller lav beplantning, er foreningen ikke erstatningspligtig for opståede skader i forbindelse med arbejder og undersøgelser, som er nødvendigt for fornyelse og vedligeholdelse af bygninger eller andre installationer.

Beplantning må ikke være højere end 1 m på "vandside" og 2 m på "landside". Beplantning må ikke være til gene, tage udsigt eller kaste skygge for naboledigheder/øvrige beboere.

Terrasser på "vandside" må udvides med betonfliser eller anden fast belægning i op til 2,4 m fra facaden og kun foran det store vinduesparti.

Havearealer skal vedligeholdes forsvarligt og må ikke fremtræde skæmmende.

Hegn

Opsætning af hegn må kun ske efter forudgående godkendelse af bestyrelsen.

I skel mellem lejligheder må opsættes faste, lette hegn i henhold til standardtegning. Farver og udformning af hegnet skal tilpasse sig den øvrige bebyggelse.

På "vandside" må faste hegn ikke opføres med større højde end 1 m over terræn og maksimum 2,5 m ud fra facade. I tilfælde, hvor niveauplan for opholdsarealer til boliger ligger højere end niveauplan for promenade, må hegnene ikke opføres med en større højde end 1,5 m over terræn, målt fra promenadens niveauplan.

På "landside" må der i skel mellem lejligheder opføres faste, lette hegn i henhold til standardtegning, dog ikke med større højde end 1,25 m og i en længde, så hegnet flugter med svalegang. Ved endelejligheder kan bestyrelsen give dispensation i forhold til hegnstype og -højde under forudsætning af, at det overholder lokalplanen.

Dato: 5.05.2022

Formand



Peder N. Andersen

Dirigent



Jens Peter Kristensen