

Ordensreglement -

Grundejerforeningen Olgas Have

Generelt

Vi er mere eller mindre afhængige af hinanden, og vi er fælles om mange ting. Derfor er det naturligt, at vi opstiller visse regler for at skabe et godt klima i området. Vi beder dig huske, at disse regler er fastsat for at beskytte dig, dine naboer og bebyggelsen. Reglerne er samtidig et led i bestræbelser på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og fællesarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelses omkostningerne lavest muligt.

Ordensreglerne er skrevet med overskrifterne i alfabetisk orden

Gældende lovgivning

Ordensreglementet supplerer gældende lovgivning – færdsels-, hegnsløven, løse hunde, regler om droner og fyrværkeri, samt Ballerups Kommunes regulativer fx om affald.

Indholdsfortegnelse

GENERELT	2
GÆLDENDE LOVGIVNING	2
1 AFFALD	4
2 PROBO	5
3 FÆLLESAREALER.....	5
4 FÆLLES ARBEJDS DAG	5
5 FÆRDSEL OG PARKERING.....	5
6 HUSAREALER	6
7 HÆKKE	6
8 LEGEPLADS	6
9 LÅNES KAN.....	7
10 MEDLEMMER.....	7
11 MUSIK.....	8
12 STØJ	8
13 UDLEJNING	8

1 Affald

Det er ikke tilladt at henstille eller henkaste affald på grundejerforeningens fællesareal ud over på de områder, der er indrettet til det.

Generel information omkring affaldshåndtering i Ballerup kommune <https://ballerup.dk/borger/affald>

Affaldssortering

<https://ballerup.dk/borger/affald/sortering>

- Rest- og madaffald, sorteres i de nedgravede affaldscontainere.
- Plast, papir, glas og metal sorteres i de opstillede KUBER.
- Pap skal afleveres som storskrald eller på Genbrugsstationen.
- Farligt affald skal afleveres på Genbrugsstationen

Storskrald

<https://ballerup.dk/borger/affald/sortering/storskrald>

Ballerup kommune har beskrevet hvad der må og ikke må stilles som storskrald.

Det som ikke må stilles som storskrald skal afleveres på Genbrugsstationen, Energivej 44.

- Bor du i rækkehus, kan du sætte storskrald ud for din indkørsel / skur.
Skal være sorteret og placeret senest kl. 06:00 på afhentningsdagen
Storskrald bliver afhentet hver 4. uge.
- Bor du i punkthus/lejlighed, kan du aflevere udvalgt storskrald i storskraldsskuret t.v. ved indkørslen til Marbæk Park. Du skal bruge din nøgle, samt nøgleboks.
 - o Vi henstiller til at større ting som senge, sofaer, hårde hvidevarer o.lign., samt maling, kemikalier mv. ikke sættes i storskraldsskuret pga. pladsproblemer og derfor afleveres på Genbrugsstationen, Energivej 44, 2 min. kørsel væk.

Haveaffald

<https://ballerup.dk/borger/affald/sortering/haveaffald>

Ballerup kommune har beskrevet hvad der må og ikke må stilles som haveaffald.

Det som ikke må stilles som haveaffald skal afleveres på Genbrugsstationen, Energivej 44.

Ballerup kommune har også beskrevet hvordan det skal sættes ud.

- Bor du i rækkehus kan du i perioden 1. marts – 30. november sætte haveaffald ud for din indkørsel / skur. Skal være placeret senest kl. 06:00 på afhentningsdagen
Haveaffald bliver afhentet hver 2. uge.
- Bor du i punkthus/lejlighed skal haveaffald afleveres på Genbrugsstationen.
- Afbrænding af haveaffald er forbudt.

Juleaffald

<https://ballerup.dk/borger/affald/sortering/juleaffald>

Se speciel håndtering af fx gavepapir og juletræer.

2 ProBo

ProBo er stedet, hvor du kan holde dig orienteret om, hvad der foregår i grundejerforeningen.

ProBo kan tilgås både fra din computer og via app. til din smartphone.

ProBo indeholder blandt andet:

- Informationssider med diverse praktiske informationer for grundejerforeningen.
- - Beskeder – funktion der fungerer som en mailboks, hvor man kan sende beskeder til andre beboere, bestyrelsen eller administrator.
- Booking side, hvor man kan reservere grundejerforeningens fællesfaciliteter.
- Liste over beboerne i grundejerforeningen.
- Dokumentarkiv – grundejerforeningens dokumenter f.eks. vedtægter, ordensreglement, årsrapporter, budgetter osv.
- Kalender med planlagte begivenheder i grundejerforeningen, f.eks. arbejdsdag og generalforsamling.
- Opslagstavle – funktion hvor beboere, bestyrelse og administrator kan slå information op til alle brugerne.

Alt kommunikation i grundejerforeningen foregår digitalt via ProBo. Det er derfor også via ProBo at du skal kontakte bestyrelsen hvis du har klager eller emner du ønsker at få behandlet.

3 Fællesarealer

Områdets karakter skal bibeholdes. Uanset årsag må der ikke foretages forandringer på fællesarealerne uden forudgående tilladelse fra bestyrelsen.

Forældre har det fulde ansvar for deres børns færden og benyttelses af fællesarealerne.

4 Fælles arbejdsdag

Kontingentet til grundejerforeningen, vil vi gerne holde så lavt som muligt. Derfor arrangerer bestyrelsen en arbejdsdag årligt (efterår), hvor vi laver noget let udendørsarbejde. Typisk 3 – 4 timer, jo flere der møder op, jo hurtigere går det! Meddeles via ProBo og evt. mail.

5 Færdsel og parkering

Helt overordnet henstiller vi til, at du viser hensyn og færdsel efter forholdene – der bor mange mindre børn i området, og oversigtsforholdene er ikke de bedste. Kør derfor altid langsomt både på stamvejen i Marbæk Park og stikvejene ned til rækkehusene.

- Det er tilladt at parkere langs kantsten på Marbæk Park.
- Parkering er ikke tilladt ud for affaldsstationerne, på græsrabatterne eller ud for gule striber på kantsten.

- De 16 parkeringspladser ved hvert punkthus/lejlighederne er alene til brug for lejlighedernes beboere og må ikke benyttes af andre. Det skal respekteres.
- Køretøjer over 3500 kg må ikke parkeres i Olgas Have.
- Hvis det er til gene for andre beboere, er det ikke tilladt at parkere langs hækkene på stikvejene med køretøjer som er højere end hækkene, dvs. maksimalt 180 cm højt.
- Ikke indregistrerede køretøjer, campingvogne o.lign. må ikke parkeres i Olgas Have.

6 Husarealer

Ejeren er forpligtet til at vedligeholde bygninger og lignende i en acceptabel stand, der ikke virker skæmmende for områdets karakter. Ejeren er forpligtet til at overholde reglerne som specificeret i den til enhver tid gældende lokalplan.

Ejeren er forpligtet til at vedligeholde og eventuelt forandre beplantning på matriklen, så den ikke generer omkringboende unødigt i relation til frihedsværdier som eksempelvis lys, sol, udsigt mm.

Endvidere er det ikke tilladt at opsætte noget på huset som ændrer husets karakter, så som fx hegn og overdækninger, med mindre der er givet tilladelse fra bestyrelsen (og evt. også fra kommunen). Bestemmelserne for type, materialer og farve i området skal overholdes.

Det er ikke tilladt at ændre husets træværks type, udover vedligehold evt. udskiftning.

Der henvises endvidere til vedtægternes § 20a omkring træværk, træbeskyttelse og vinduer.

7 Hække

Olgas Have er underlagt lokalplan 116 som siger, at kun levende hegn er tilladt i området. Bøgehække er valgt for visuel og harmonisk sammenhæng.

Det er ejers pligt, at sikre løbende vedligeholdelse af hække, herunder lugning under hæk, erstatte evt. udgåede planter samt klipning af hække, således, at reglerne til enhver tid er overholdt.

Ud mod fællesarealer bør højden på hækken være 1,80 m og må ikke overstige 2,00 m jf. hegnsloven kapitel IV, §18 stk. 3.

Hækkens bredde må ikke være til gene for vedligeholdelse af fællesarealerne og må ikke gå ud over fortovs- og flisekanter, ligesom lamper skal være klippet fri af hæk, så de kan lyse uhindret.

Hækkens højde måles fra der, hvor planten kommer op af jorden.

Respekteres disse regler ikke, er bestyrelsen bemyndiget til, efter henstilling og varsel, at lade hækken klippe på ejerens regning. Udgiften kan opkræves som en del af kontingentet til grundejerforeningen.

De to ejerforeninger i Olgas Have kan have skærpede retningslinjer i deres husorden, vedrørende ovenstående.

8 Legeplads

Pas på hegnet rundt om legepladsen, lær venligst jeres børn at respektere det, ved at gå uden om det. Hegnet er sat op a.h.t. til de mindre børn, for at forhindre de løber ud på vejen.

- Brugen af legepladsen foregår på eget / forældrenes ansvar
- Legepladsen er til brug for alle børn i grundejerforeningen.
- Legepladsen sikkerhedstjekkes én gang årligt.
- Hvis fejl og mangler observeres, giv venligst bestyrelsen besked.

9 Lånes kan

Det er muligt at låne en trillebør, stige og handicaprampe for beboere i grundejerforeningen. Det kan ske ved henvendelse til bestyrelsen, som har nøgle til de nævnte ting. Kontakt information, se venligst ProBo.

10 Medlemmer

Grundejerforeningen Olgas Have har følgende medlemmer:

De 48 rækkehuse, Ejerforeningerne Guldregn – Påskelilje og Lilje – Erantis – Nellike, Hotel Zleep.

11 Musik

Benyttelse af radio, musik, TV, musikinstrumenter m.m. skal ske under hensynstagen til naboerne. Hold vinduer og døre lukkede eller spil dæmpet. I sene aften/nattetimer bør der vises særligt hensyn ved at dæmpe ned, således at øvrige beboeres ønske om nattero respekteres.

I særlige tilfælde fx fester bør ejeren sikre sig, at naboerne og genboerne er indforstået med "støj" imellem kl. 24:00 – 06:00.

12 Støj

Banken, slagboremaskiner, løvsugerer o.lign. støjende værktøj henstilles til i tidsrummet:

Mandag – Torsdag kl. 08:00 – 20:00

Fredag kl. 08:00 – 18:00

Lørdag kl. 10:00 – 18:00

Søn- og helligdage kl. 10:00 – 16:00

Der kan være særlige forhold ved ny- og ombygning samt indflytning. I disse situationer bør man altid informere og lave aftaler med nærmeste naboer og genborer.

13 Udlejning

Ejeren er ved udlejning forpligtet til at gøre lejere bekendt med nærværende ordensreglement ved opslag i bolig eller ved udlevering til lejer i hvert tilfælde.

Godkendt på Generalforsamlingen maj 2021.

Rettelser vedtaget på Generalforsamlingen d. 8. juni 2023.