

Ejerforeningen

Kattegat Strandhave

Dato: 4. september 2015

Husordenen for ejerforeningen Kattegat Strandhave.

1. Formål

Husordenen fastsætter bl.a. regler vedrørende:

- Bygningsmæssige ændringer og udvidelser. Herunder overdækning af arealer, sidebeklædning i carporte, opførelse af mindre udhuse og opsætning af markiser.
- Hegn, flisebelægning og beplantning.
- Anvendelse af det fælles udhus.
- Anvendelse af fortove og vejarealer.
- Husdyrhold.
- Skader på udvendige bygningsdele.

2. Omfang

Husordenen omfatter alle ejere og eventuelle lejere i Kattegat Strandhave

3. Ændre regler

Husordenen kan kun ændres ved en vedtagelse på en generalforsamling ved almindeligt flertal. Ændringsforslagets tekst skal foreligge skriftligt. Enhver ændring skal hurtigst mulig indføres i husordenen og derefter udsendes til medlemmerne.

4. Medlemmernes pligter og ansvar ved ændringer

Den ejer, der foretager ændringer, skal selv sørge for vedligeholdelsen af de ændrede eller tilbyggede dele. Vedligeholdelsen skal mindst være lige så god som standarden i de bygningsdele, der vedligeholdes af ejerforeningen (if. vedtægterne § 18).

Enhver bygningsmæssig ændring kræver bestyrelsens samtykke. Dette skal foreligge skriftligt forinden byggeriet påbegyndes.

De enkelte ejere må ikke foretage nogen ændring af de oprindelige udvendige bygningsdele. (Dvs., at hvis en tilladt eller ikke tilladt om- eller tilbygning fjernes, skal bygningsdelene fremstå som oprindeligt leveret af Virgin).

Hvis der skal ansøges hos andre myndigheder (fx kommunen eller fredningsmyndighederne), skal den, der ønsker at foretage ændringerne, selv sørge for dette.

Ejerforeningen har intet ansvar, hvis den har givet en tilladelse, som en anden myndighed (fx kommunen eller fredningsmyndighederne) senere tilbagekalder. En ejers ændringer (på det oprindelige hus) vil normalt kunne omfattes af ejerforeningens forsikring, hvis ændringen meddeles til forsikringsselskabet. Dette sker ved henvendelse til bestyrelsen.

5. Brændeovne

Der må ikke etableres brændeovn i lejligheder eller rækkehuse.

6. Skraldespande

Skraldespande ved husene skal holdes indenfor egen grund (brugsretsområde, afgrænset af fortov og sti).

Såfremt skraldespande placeres uden for carportområdet, skal de hegnes. Hegn skal udføres som flethegn eller med 1 på 2 som den eksisterende træbeklædning i sibirsk lærk. Højden af hegnet tilpasses skraldespandene.

Beskrivelse: Udvendig beklædning: Pileflethegn eller sibirsk lærk 1 på 2, 30 x 60 og 30 x 125 mm. Skruer, søm og beslag: rustfri eller varmgalvaniserede. Farvekode: Flügger 1 liter Pine 96+77 YO, 3 liter Pine 96+233 YO, 9 liter Pine 96+700 YO.

7. Hegn

Der henvises til lokalplan nr. 70 for området § 7, der omhandler hegn. Hegn omkring haverne må kun opføres som hundestedstakit (se bilag 2).

Dog kan der i særlige tilfælde ud mod Skansevej tillades høje, tætte hegn vinkelret på det eksisterende høje hegn for at modvirke indblik fra Skansevej. Hegnet må maks. strække sig 2,0 m fra det eksisterende høje hegn. Dette gælder kun ejendommene Kattegat Strandhave 2, 11, 18, 27 og 32.

Ved ejendommene Kattegat Strandhave 10, 19 og 24 kan der opsætte hundestedstakit på carportsiden ud mod stien (Kavalergangen) i forlængelse af husgavlen.

Omkring terrasser i de enkelte haver kan der opføres hegn i enten glas, sibirsk lærk en på to eller pileflet med en maks. højde på 1,6 m og i en maks. afstand fra husmuren på 2,5 m (Se billeder bilag 1 og 3).

Hundestedstakit: Materiale: sibirsk lærk, skruer, søm og beslag: rustfri eller varmgalvaniserede. Farvekode: Flügger 1 liter Pine 96+77 YO, 3 liter Pine 96+233 YO, 9 liter Pine 96+700 YO. (Tegning af hundestedstakit se bilag 2)

8. Beplantning og flisebelægning i egne haver

Haverne skal være ryddelige og fri for vildtvoksende ukrudt. Flisebelægning må i de enkelte haver dække hele rådigsarealet.

Ved ejendommene Kattegat Strandhave 1, 3 og 7 må den eksisterende belægning (terrasse) i haverne ud mod Amtsvejen udvides til at dække arealet frem til det respektive bygningshjørne.

9. Carporte

I de eksisterende carporte må der opføres sidebeklædning medførende enten lukning i begge sider (øst- og vestvæg) eller delvis lukning (kun østvæg). De tilladte 4 typer sidebeklædning herfor fremgår af de ved bilag 4 viste fotos, henholdsvis A, B, C og D. Tegninger udleveres ved henvendelse til bestyrelsen.

Der kan isættes enten en hæve-sænkeport eller rulleport af samme type som dem i nr. 25 og 17 i farven mat brunrød RAL 3011.

Inden ethvert byggearbejde påbegyndes, kan der ske nabohøring foretaget af bestyrelsen. Det er bestyrelsen, der beslutter i hvilket omfang, der skal foretages nabohøring.

Beskrivelse: Sibirsk lærk, 1 på 2, 30 x 60 og 30 x 125 mm. Skruer, søm og beslag: rustfri eller varmgalvaniserede. Farvekode: Flügger 1 liter Pine 96+77 YO, 3 liter Pine 96+233 YO, 9 liter Pine 96+700 YO.

10. Orden i carporte, indgangsområder, fortove og vejarealer

Carporte, indgangsområder, fortove og vejarealer skal fremstå ordentlige og ryddelige.

11. Udhuse

Der må i carporten opføres udhuse i pileflet, 1 på 2 sibirsk lærk eller som den eksisterende træbeklædning og ikke højere end siden i carporten. Udhuset i carporten må ikke opføres større, end at der fortsat er 2 parkeringspladser på rådighedsarealet. (se billede bilag 5).

Der må opføres udhuse i haverne som vist på vedhæftede tegning (bilag 6) og beskrivelse.

Beskrivelse: Udvendig beklædning: Sibirsk lærk 1 på 2, 30 x 60 og 30 x 125 mm, eller 30 x 60 lister på en finerplade svarende til porten i det fælles udhus. . Skruer, søm og beslag: rustfri eller varmgalvaniserede. Farvekode: Flügger 1 liter Pine 96+77 YO, 3 liter Pine 96+233 YO, 9 liter Pine 96+700 YO.

Tagbeklædning: Zink med samlinger svarende til karnappen. **NB: Se lokalplan 70 (tagpap)**

12. Overdækning af indgangsarealer ved rækkehuse

Der må etableres faste overdækninger af arealet ud for hoveddøren i rækkehusene. De herfor tilladte to typer overdækning (A og B) skal udføres som det fremgår af henholdsvis bilag 7 og 8. Tegninger udleveres ved henvendelse til bestyrelsen. Såfremt overdækningen medfører ekstra omkostninger for foreningen ved f.eks. at kræve opstilling af særlige stilladser i forbindelse med fælles vedligeholdelses-/reparationsarbejder, afholdes disse ekstra udgifter af den pågældende ejer.

Se vedhæftede billeder, tegninger og beskrivelser (bilag 7 og 8).

13. Vindfang ved etageboliger

Vindfang i etageboligerne kan opføres, såfremt de udføres som vist på vedhæftede tegning. (bilag 9). De skal opføres samtidigt og i de samme materialer som den eksisterende træbeklædning i sibirsk lærk, og de samme hoveddøre.

14. Markiser

Markiser må opsættes på hele eller dele af egne terrasser på begge sider af bygningerne. De må højst række 2,5 m ud fra husmuren. Stoffet skal holdes i lyse jordfarver (neutrale striber er tilladt).

15. Støj

Der må ikke spilles musik i haverne eller for åbent vindue, der kan genere naboer og øvrige beboere.

I tilfælde af specielt festlige lejligheder, hvor der vil være høj musik og anden støj, skal der ske orientering af naboer og genboer mindst 1 uge inden.

16. Husdyr

Der må højst være 2 dyr (hund/kat/kanin) i hvert hus/lejlighed. Dyrenes efterladenskaber på ejerforeningens område skal omgående fjernes af ejeren.

Der må ikke etableres udendørs dyrehold, så som kaniner, høns, duer, undulater, krybdyr, m.v.

17. Fælles udhus

Hver enkelt del, der henstilles i udhuset, skal være tydelig mærket med ejerens husnummer. Brændbare væsker må ikke henstilles. Mindre løse dele skal være placeret i lukkede kasser.

På **gulvet (under reposen)** må der kun opbevares cykler.

De skal være tydelig mærket med hus nr.

De skal stilles med forhjulet mod skurets bagkant og de skal være forsynet med stativ, så de kan stå alene (der er ikke fast cykelstativ).

Hvis der ikke er plads i rækken, må cyklen ikke henstilles i skuret.

Cykler der ikke jævnlig anvendes (hvert år) skal fjernes.

På **reposen** (hylden) må der kun henstilles havemøbler (anvendes fortrinsvis til vinteropbevaring).

De skal stilles helt ind imod bagvæggen.

Alle enkeltdele skal være tydelig mærket med hus nr.

Flere enkeltdele (fx stole) må ikke bindes sammen.

Alt skal stables så tæt som mulig.

Haveparasoller lægges sammenrullet til venstre på reposen.

Dele der ikke anvendes mindst én gang om året (eller dele der ikke kan regnes for at være havemøbler) kan fjernes af det "grønne hold" eller ejerforeningens bestyrelse.

Det øvrige areal i skuret benyttes til opbevaring af udstyr, kemikalier m.m., der anvendes af det "grønne hold". Dette udstyr m.m. må kun anvendes af det "grønne hold".

I enkeltstående tilfælde kan beboere kortvarigt låne det grønne holds redskaber (fx en trillebør eller en spade, men ikke det motoriseret udstyr). Det skal i hvert enkelt tilfælde aftales med et medlem af det "grønne hold".

Ud over det udstyr, der anvendes af det "grønne hold", er der placeret en håndbetjent græsslåmaskine i skuret. Den er til fælles anvendelse i de enkelte haver.

De enkelte ejere må ikke henstille egne haveredskaber eller lignende i skuret.

I enkelte tilfælde kan det "grønne hold" overtage haveredskaber el. lign. på ejerforeningens vegne.

(Der er opsat en 220 V stikkontakt i skuret. Den er beregnet til opladning af akkumulatorer i ejerforeningens elektriske håndværktøjer. Stikkontakten er tilsluttet den fælles belysning, og der er derfor kun strøm på kontakten, når vore udvendige lamper lyser.)

18. Udvendige skader på bygninger og lign.

Såfremt udvendige bygningsdele eller andet, der er omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt (som fx beskrevet i vedtægternes § 18) beskadiges, skal dette straks meddeles bestyrelsens formand.

19. Generelt

Husordenen skal altid være ajour med de vedtagelser, der sker på generalforsamlingen.

Dvs., at bestyrelsen skal sikre, at de ændringer, der vedtages, indføres i husordenen, og at de nye ændringer udsendes til alle medlemmer (fx med udsendelsen af referatet fra generalforsamlingen).

Medlemmer og eventuelle lejere skal iagttage en rimelig hensyntagen til de øvrige beboere ud fra devisen: behandl andre, som du ønsker selv at blive behandlet.

Ikrafttræden

Vedtaget på generalforsamlingen den 2005-05-17 med tilføjelser den 2007-05-23, 2008-05-07, 2011-02-11 og 2015-05-28.