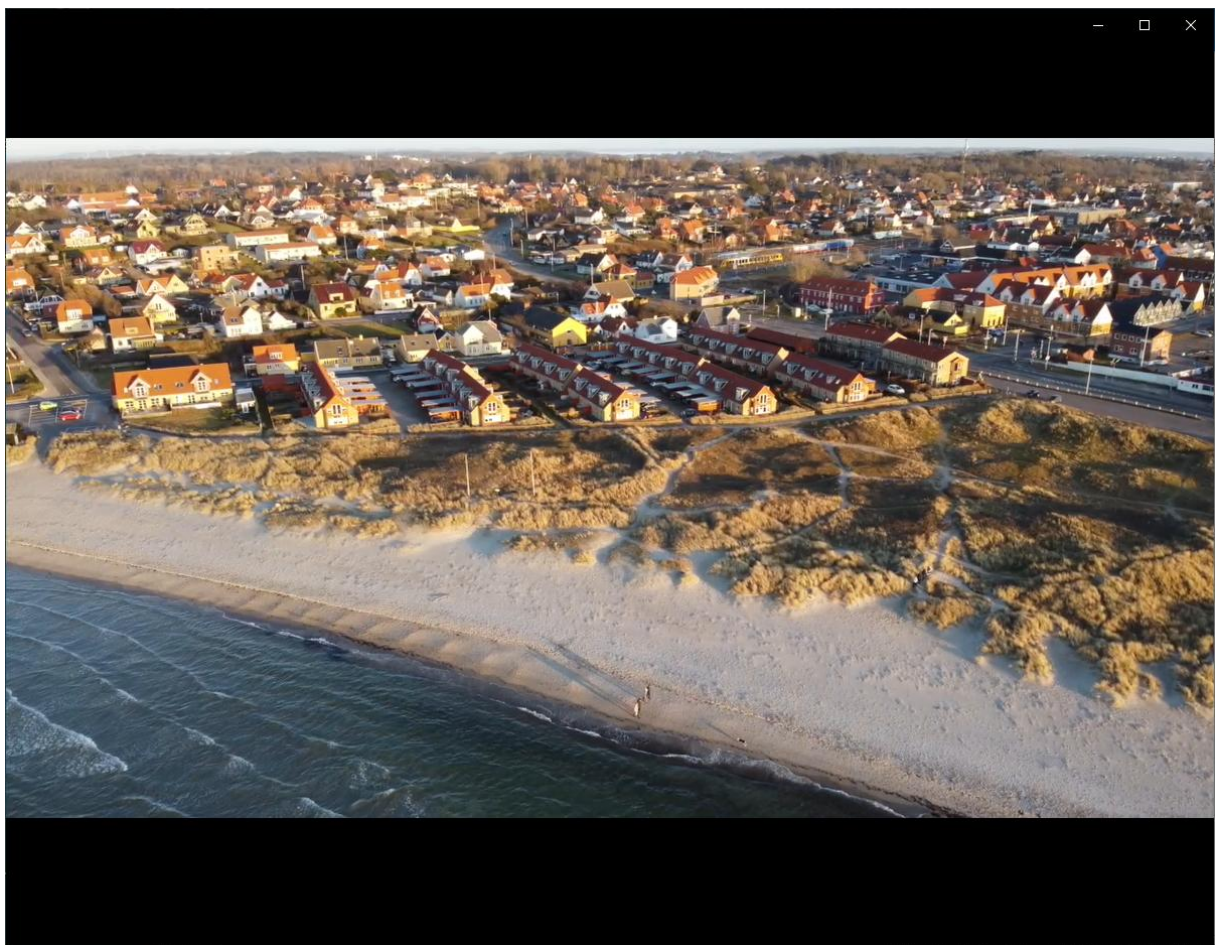


Ejerforeningen Kattegat Strandhave

Husorden



Index

1 OMFANG OG FORMÅL	3
2 ÆNDRING AF HUSORDENEN	3
3 MEDLEMMERNES PLIGTER OG ANSVAR VED ÆNDRINGER	3
4 BRÆNDEOVNE	4
5 AFFALDSSORTERING, SKRALDESPANDE OG CONTAINERE	4
6 HEGN	4
7 CARPORTE OG GARAGER	4
8 UDHUSE	5
9 OVERDÆKNING AF INDGANGSAREAL VED RÆKKEHUSENE	5
10 MARKISER	5
11 STØJ	5
12 HUSDYR	5
13 SKADEDYR	5
14 FÆLLES UDHUS	6
15 UDVENDIGE SKADER PÅ BYGNINGER OG LIGNENDE	6
16 ALTANER, REPOS OG ALTAN AFSKÆRMNING	6
17 BEPLANTNING I EGNE HAVER	6
18 ANTENNER, PARABOLER, SKILTE, REKLAMER, SMÅ OG STORE DRIVHUSE	6
19 UDSKIFTNING AF VINDUE	7
20 MEKANISK VENTILATION	7
21 KLAGER	7
22 GENERELT	7
23 IKRAFTTRÆDELSE	8

1 Omfang og formål

Husordenen skal overholdes af ejer og eventuel lejer.

Hovedprincipperne i foreningens husorden er, at den beboer, der er omfattet af husordenen, udviser sund fornuft, hensyn over for andre og ejerforeningens område.

Dette betyder bl.a., at nedenstående skal overholdes.

Ejeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl og skade, der måtte opstå på den udvendige del af bebyggelsen, hvor ansvaret for udbedring ligger hos den siddende bestyrelse, så nødvendig udbedring kan foretages.

Husordenen fastsætter bl.a. regler vedrørende

- Nuværende og fremtidig affaldshåndtering
- Bygningsmæssige ændringer
- Hegn, flisebelægning og beplantning
- Anvendelse af fælles udhus
- Anvendelse af fortove og vejarealer
- Husdyrhold
- Skader på udvendige bygningsdele

2 Ændring af husordenen

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

3 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.

Enhver bygningsmæssig ændring kræver bestyrelsens samtykke og skal foreligge skriftligt inden byggeriet påbegyndes.

De enkelte ejere må ikke foretage nogen større ændringer 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).

Skulle der være behov for at ansøge andre myndigheder f.eks. kommunen, er det ejerens eget ansvar at sørge for dette.

Ejerforeningen har intet ansvar, hvis den har givet tilladelse, som anden myndighed senere kalder tilbage. Normalt vil mindre ændringer være dækket af vores forsikring.

4 Brændeovne

Der må ikke etableres brændeovn i lejligheder eller rækkehuse. Der henvises endvidere til Lokalplan 70, §3 3.2.

5 Affaldssortering, skraldespande og containere

Al renovation skal sorteres i henhold til Halsnæs Forsynings gældende anbefalinger i de dertil hørende skraldespande og affaldscontainere.

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

Hvis skraldespandene placeres udenfor for carportområdet, skal de indhegnes. Hegnet skal udføres som flethegn eller med 1 på 2 som den eksisterende træbeklædning udført i trykimprægneret træ og malet i "Kattegat Strandhave brun", højden tilpasses skraldespandene (se i øvrigt punkt 6 Hegn).

6 Hegn

Her henvises til Lokalplan 70, §7. Hegn omkring haverne må kun opføres som Hundested stakit, stakittet skal udføres i vejrbestandige materialer som f.eks. trykimprægneret eller olieholdigt/hårdt træ og males med GORI 22. Der er dog tilladelse til KS2, 11, 18, 27 og 32, at man mod Skansevej i en højde af maks. 2,00 m. i hele havens bredde kan sætte 1 på 2 trykimprægneret hegn malet i "Kattegat Strandhave brun". Ved KS10, 19 og 24 er der opsat Hundested stakit ud mod stien (kavalergangen). Omkring terrasserne i de enkelte haver kan der opføres hegn i enten glas, 1 på 2 i trykimprægneret træ malet i "Kattegat Strandhave brun" eller pileflet maks. højde 1,4 m og i en maks. afstand fra husmuren på 2,5 m.

Mindre læhegn i haven i øvrigt må ikke overstige 1,4 m.

Sektionshegnene imellem de enkelte haver har en dispensation til maks. at være 1,8mtr i højden.

Malingen til træværk blandes i dag hos Nordsjö Farvehandel i Frederiksværk som "Kattegat Strandhave brun" (tidligere Flügger 1 liter Pine 96+77YO, 3 liter Pine 96+233YO, 9 liter Pine 96+700YO).

7 Carporte og garager

I de eksisterende carporte må der opføres sidebeklædning medførende enten lukning i begge sider eller delvis lukning. De tilladte sidebeklædninger er 1 på 2 som den eksisterende træbeklædning udført i trykimprægneret træ eller vandfast krydsfiner og malet i "Kattegat Strandhave brun". Højden tilpasses de allerede installerede vægge, som peger mod Skansevej. Væggene skal afsluttes med glas eller rude i klar plast. Vinduesrammer i carporten males enten i "Kattegat Strandhave brun" eller hvid. Der kan isættes enten en hæve-sænkeport eller rulleport af type som i KS25 og 17 malet i farven rød RAL 3011.

8 Udhuse

Der må i carporten opføres udhus(e) i pileflet eller 1 på 2 trykimprægneret træ eller vandfast krydsfiner malet i "Kattegat Strandhave brun", og ikke højere end siden i carporten. Udhuset i carporten må ikke opføres større, end at der fortsat er 2 parkeringspladser på rådighedsområdet.

Der må opføres mindre udhuse i haverne i forbindelse med sektionshegnene til nabo, og de må ikke overstige 1,8mtr og må ikke være bredere end sektionshegnet og skal udføres i 1 på 2 trykimprægneret træ malet i "Kattegat Strandhave brun". (bilag findes på hjemmesiden mrk. 17-11-2004 og 25-04-2005)

9 Overdækning af indgangsareal ved rækkehusene

Der må etableres fast overdækning af arealet ud for hoveddøren i rækkehusene (se KS23 og 32) eller tilsvarende.

Såfremt overdækningen medfører ekstra omkostninger for foreningen i forbindelse med vedligeholdelsesarbejde, afholdes disse ekstra udgifter af den pågældende ejer.

10 Markiser

Markiser må opsættes på hel eller del af egne terrasser på begge sider af bygningerne. De må højst række 2,5 m ud fra husmuren.

11 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 orienteres til naboer og genboer i god tid.

12 Husdyr

Det er tilladt at have i alt to dyr (hunde /katte) under forudsætning af, at den/de ikke er til gene for andre. Bestyrelsen kan efter påtale forlange husdyret fjernet, hvis det er til gene for andre. Der må ikke drives kennelaktivitet for hverken hunde eller katte i ejerforeningen. Det gælder både som erhverv og som hobby.

Der må ikke etableres udendørs dyrehold, så som kaniner, høns, duer, undulater, krybdyr m.v. Der henvises endvidere til Lokalplan 70, §3 3.4.

Der må ikke opsættes nogen bure udendørs.

13 Skadedyr

Hvis en beboer opdager skadedyr, som f.eks. mus, rotter og kakerlakker, på foreningens område, skal beboeren straks meddele dette til bestyrelsen. Det er ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre smådyr i egne haver og på foreningens område.

14 Fælles udhus

Alle beboere kan benytte det fælles udhus til opbevaring af bl.a. cykler, havemøbler og lignende. Hver enkelt del, der placeres i udhuset, skal være mærket med ejerens husnummer. Cykler og andre dele bl.a. havemøbler, der henstår ubrugte i mere end 1 år, skal fjernes, ellers vil dette blive foretaget af bestyrelsen. Alle redskaber i udhuset kan benyttes på området og skal leveres tilbage i samme stand som ved afhentningen. Alle bør sikre at rummet er rydeligt.

Eventuelle skader på redskaber skal informeres til bestyrelsen øjeblikkeligt.

15 Udvendige skader på bygninger og lignende

Såfremt der opdages skader, som er omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt (se i øvrigt vedtægterne §18), skal dette straks meddeles bestyrelsen skriftligt og eventuel mundtligt.

16 Altaner, repos og altan afskærmning

Ejere der har adgang til altaner og repos har ansvaret for at sikre at afløb holdes rene. Vindafskærmning er tilladt at montere i samme højde som gelænderne. Der må ikke stilles affald, flyttekasser, hvidevarer og lignende på repos og altaner.

Ejere, der har altandøre som udvendigt er sikret med galvaniseret gitter, kan for egen regning udskifte disse til forstærkede glasplader (størrelse i henhold til statens bygningsreglement).

Ejere der har gitterafskærmning foran altandøre må for egen finansiering udskifte dette til glas i henhold til bygningsreglementet (reference til Sandkassen 2020 nr.5)

17 Beplantning i egne haver

Haverne skal være ryddelige og fri for vildtvoksende ukrudt. Træer og buske, der er placeret mere end 2,5 m ud fra huset, må ikke overstige en højde på 1,4 m. Beboeren har pligt til at vedligeholde haven, herunder hækken og anden beplantning. For KS9, 16, 25, 30, 37 og 38 omhandler dette også vedligeholdelse af området på ydersiden af stakit mod gangstien langs vandet. Stakittet skal løbende sikres imod råd og fugt ved at der holdes ca. 10cm afstand til Sand, jord og planter. Haven må ikke anvendes til opmagasinering af affald, indbo, hårde hvidevarer og lignende. Bestyrelsen kan beslutte at lade arbejdet udføre på beboerens regning, hvis beboeren misligholder vedligeholdelsespligten.

18 Antenner, paraboler, skilte, reklamer, små og store drivhuse

Der må ikke opsættes antenner og paraboler til TV, skilte, reklamer, små drivhuse, små te huse og lignende uden bestyrelsens samtykke.

19 Udskiftning af vindue

Bestyrelsens tillader den enkelte beboer at udskifte det nuværende vindue der vender imod haven til et dør/vindues parti identisk med de øvrige i rækkerne.

Det nye dør/vindues parti skal udføres i.h.t gælden BR18 version §250-298

<https://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/11/Krav/258>

En eventuel udskiftning skal ske for beboerens egen regning og evt. bygningsskader som kan ske i forbindelse med udskiftningen eller senere vil være den enkelte beboers ansvar.

Bestyrelsen skal godkende de enkelte projekter før de sættes i gang.

20 Mekanisk ventilation

Bestyrelsens tillader den enkelte beboer at installere mekanisk ventilation i lejligheden. Installationen skal ske i henhold til producentens anbefalinger og støjniveau i henhold til

<https://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/17/Krav/368>

Placering af rør i ydervæge skal ske efter aftale med bestyrelsen for at sikre en ensartet udførelse og udseende.

En eventuel udskiftning skal ske for beboerens egen regning og evt. bygningsskader som kan ske i forbindelse med udskiftningen eller senere vil være den enkelte beboers ansvar.

Bestyrelsen skal godkende de enkelte projekter før de sættes i gang.

21 Klager

Den beboer, der vil klage over en anden beboer, bør først tale med vedkommende om, hvad der opleves, og hvordan det generer.

Det er bestyrelsen, der behandler klager over naboer, der ikke overholder husordenen.

Bestyrelsen vil ved behandling af klager rette henvendelse til enten den der ejer eller lejer lejligheden, da disse har ansvaret for deres husstand, eventuelt lejere og de personer, der er på besøg.

22 Generelt

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

Bestyrelsens skal sikre, at de ændringer, der vedtages, indføres i husordenen, og at de nye ændringer udsendes til alle medlemmer.

Beboere skal agere ud fra devisen: Behandl andre, som du ønsker selv at blive behandlet.

23 Ikrafttrædelse

Generalforsamlingen lørdag d. 29. marts 2025

Liste tidligere gældende husordner og deres mærke:

diverse bilag af 17-11-2004 og 25-04-2005

Rev. 1 2005-05-17

Rev.2 2007-07-23

Rev.3 2008-05-07

Rev.4 2011-05-01 10-2011

Rev.5 2015-05-28 11-2015

Rev.6 2022-12-01 12-2022

Rev.8 2023-06-01 14-2023

Rev.9 2023-12-01 15-2022

Rev.10 2025-03-29 16-2025