

Sammenstillet husorden

2015

Indledning

Denne husorden er udarbejdet for at skabe størst mulig tryghed og velvære for beboerne på Nordkajen. Husordenen er det regelsæt, som bestyrelsen har fundet relevant at nedskrive og påpege, og som i øvrigt er vedtaget af foreningens højeste myndighed – generalforsamlingen. Regler er i hvert enkelt tilfælde lavet for at beskytte det miljø, som så mange har lagt og fortsat lægger store kræfter i at bevare. Bestyrelsen har hjemmel til om nødvendigt at håndhæve reglerne men har en klar forventning om, at alle overholder regelsættet.

2021

Indledning

(Husordenen er implementeret d. 30.03.2000 og efter revision godkendt af generalforsamlingen d. 29.04.2003. Senere tiltag/ændringer, som vedtages på en generalforsamling, vil blive angivet med årstal ud for det relaterede emne).

Denne husorden er udarbejdet for at skabe størst mulig tryghed og velvære for beboerne på Nordkajen.

Husordenen er det regelsæt, som bestyrelsen har fundet relevant at nedskrive og påpege, og som i øvrigt er vedtaget af foreningens højeste myndighed – generalforsamlingen.

Reglerne er i hvert enkelt tilfælde lavet for at beskytte det miljø, som så mange har lagt og fortsat lægger store kræfter i at bevare.

Bestyrelsen har hjemmel til om nødvendigt at håndhæve reglerne, men har en klar forventning om, at alle overholder regelsættet.

Denne husorden og de begrænsninger, der fremgår af de enkelte punkter, skal tages for pålydende. Bestyrelsen kan i helt særlige tilfælde, f.eks. ved pludselig opstået behov for handicapforanstaltninger, dispensere fra et eller flere punkter i husordenen. Ansøgning om dispensation skal foreligge skriftligt. Dispensationen vil kun være gældende for ansøgeren og dennes husstand, og den vil være tidsbegrænset frem til førstkommende generalforsamling, hvor den forelægges til drøftelse. (Dette sidste afsnit er vedtaget i 2019).

2022

Indledning

Denne husorden er udarbejdet for at skabe størst mulig tryghed og velvære for beboerne på Nordkajen. Husordenen er det regelsæt, som bestyrelsen har fundet relevant at nedskrive og påpege, og som i øvrigt er vedtaget af foreningens højeste myndighed – generalforsamlingen.

Regler er i hvert enkelt tilfælde lavet for at beskytte det miljø, som så mange har lagt og fortsat lægger store kræfter i at bevare.

Bestyrelsen har hjemmel til om nødvendigt at håndhæve reglerne men har en klar forventning om, at alle overholder regelsættet.

Vedtaget på generalforsamling 2021

Sammenstillet husorden

Bygningerne

Udvendig vedligeholdelse: sort og hvidt træværk, på trappetårne, gavle m.m. samt rundt om terrasserne, og på rækværk på altanerne, stier og fællesarealer og P-pladser påhviler foreningen

Da den udvendige vedligeholdelse påhviler ejerforeningen, må der ikke uden forudgående skriftlig godkendelse fra bestyrelsen foretages ændringer af udvendige bygningsdele som træværk, tegl, eternit, beton, fliser og tagrender.

Ved ændringer forstås konstruktive ændringer som udskiftning med elementer i andre materialer eller dimensioner og bemaling med andre farver end de hidtil anvendte.

Farver på Nordkajen er valgt med omhu, og disse farver skal respekteres, når der er behov for vedligeholdelse af såvel mure, træ, beton eller fliser.

Låger ved indgangen

Må opsættes i nødvendigt omfang, men skal være udført i sort malet træ.

Glasafskærmning

Det er tilladt at opsætte glasafskærmning på terrasserne efter særskilt godkendelse fra bestyrelsen samt samtykke fra de beboere, som kan få forringet der udsyn af afskærmningen.

Markiser

Kan opsættes efter ønske, men farven skal være bordeauxrød i henhold til farveprøve. Dette kan ikke fraviges jf. lokalplanen, som er godkendt af byrådet. Bestyrelsen kan anviser leverandør.

Antenner

Udendørs antenner eller paraboler må ikke opsættes. Vi får signaler leveret gennem TDC Kabel TV.

Bygninger og udeområder

Udvendig vedligeholdelse (2003 og 2010)

Udvendig vedligeholdelse: sort og hvidt træværk, på trappetårne, gavle m.m. samt rundt om terrasserne, og på rækværk på altanerne, stier og fællesarealer og P-pladser påhviler foreningen

Da den udvendige vedligeholdelse påhviler ejerforeningen, må der ikke uden forudgående skriftlig godkendelse fra bestyrelsen foretages ændringer af udvendige bygningsdele som træværk, tegl, eternit, beton, fliser og tagrender.

Ved ændringer forstås konstruktive ændringer som udskiftning med elementer i andre materialer eller dimensioner og bemaling med andre farver end de hidtil anvendte.

Låger ved indgangen (2003)

Må opsættes i nødvendigt omfang, men skal være udført i sort malet træ. (Se nr. 20).

Glasafskærmning (2003)

Det er tilladt at opsætte glasafskærmning på terrasserne efter særskilt godkendelse fra bestyrelsen samt samtykke fra beboere, som kan få forringet deres udsyn af afskærmningen. (Se nr. 1).

Markiser (2003)

Kan opsættes efter ønske, men farven skal være bordeauxrød i henhold til farveprøve. Dette kan ikke fraviges jf. lokalplanen, som er godkendt af byrådet. Bestyrelsen kan anviser leverandør.

Antenner (2003)

Udendørs antenner eller paraboler må ikke opsættes. Vi får signaler leveret gennem You See

Udvendig vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse: sort og hvidt træværk, på trappetårne, gavle m.m. samt rundt om terrasserne, og på rækværk på altanerne, stier og fællesarealer og P-pladser påhviler foreningen

Vedtaget på generalforsamling 2003

Da den udvendige vedligeholdelse påhviler ejerforeningen, må der ikke uden forudgående skriftlig godkendelse fra bestyrelsen foretages ændringer af udvendige bygningsdele som træværk, tegl, eternit, beton, fliser og tagrender.

Ved ændringer forstås konstruktive ændringer som udskiftning med elementer i andre materialer eller dimensioner og bemaling med andre farver end de hidtil anvendte.

Vedtaget på generalforsamling 2010

Låger ved indgangen

Må opsættes i nødvendigt omfang, men skal være udført i sort malet træ. (Se nr. 20).

Vedtaget på generalforsamling 2003

Se bilag 2 fra BS 19102021

Markiser (2003)

Kan opsættes efter ønske, men farven skal være bordeauxrød i henhold til farveprøve. Dette kan ikke fraviges jf. lokalplanen, som er godkendt af byrådet. Bestyrelsen kan anviser leverandør.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Antenner

Udendørs antenner eller paraboler må ikke opsættes. Vi får signaler leveret gennem You See (tidligere TDC)

Vedtaget på generalforsamling 2003

Sammenstillet husorden

Døre på trapper til 1. sal

Der må monteres døre for enden af trapperne til 1. sal. Disse skal være af sortmalet træ med klart eller råglas.

Døre under trappeopgang

Der må monteres døre til aflukning af stuelejlighedernes trapperum. Døren og tilhørende træværk skal være sortmalet.

Termoruder

Vedligeholdes af beboeren selv, men i visse tilfælde kan vedligeholdelsen være omfattet af vores fællesforsikring. Udskiftning af punkterede ruder betales af ejeren. Brudskader dækkes af foreningens forsikring.

Kloak og afløb

Afløb er fælles fra faldstammen i lejlighederne og til sammenkobling med det offentlige kloaksystem. Problemer med afløb i den enkelte lejlighed påhviler ejeren.

Vand- og varmemålere

Reparation og eventuel udskiftning af varme og vandmålere i lejlighederne påhviler foreningen. Målerne kontrolleres ved halvårslige aflæsninger og udskiftes eller repareres om nødvendigt.

Belysning udvendig

Foreningen udskifter elpærer i lamperne på stier, ramper og ved opgange.

Ekstra udvendig belysning

Privat opsatte udendørs lamper skal være i galvaniseret eller rustfrit materiale.

Døre på trapper til 1. sal (2003)

Der må monteres døre for enden af trapperne til 1. sal. Disse skal være af sortmalet træ med klart eller råglas. (se nr. 16).

Døre under trappeopgang (2003)

Der må monteres døre til aflukning af stuelejlighedernes trapperum. Døren og tilhørende træværk skal være sortmalet. (se nr. 20).

Termoruder (2003)

Vedligeholdes af beboerne selv, men i visse tilfælde kan vedligeholdelsen være omfattet af vores fællesforsikring. Udskiftning af punkterede ruder betales af ejeren. Brudskader dækkes af foreningens forsikring.

Kloak og afløb (2003)

Afløb er fælles fra faldstammen i lejlighederne og til sammenkobling med det offentlige kloaksystem. Problemer med afløb i den enkelte lejlighed påhviler ejeren.

Vand- og varmemålere (2003)

Reparation og eventuel udskiftning af varme- og vandmålere i lejlighederne påhviler foreningen. Målerne kontrolleres ved halvårslige aflæsninger og udskiftes eller repareres om nødvendigt.

Belysning udvendig (2003)

Foreningen udskifter elpærer i lamperne på stier, ramper og ved opgange.

Ekstra udvendig belysning (2019)

Privat opsatte udendørs lamper skal være i galvaniseret eller rustfrit materiale og må placeres på træ eller mur, der vender ind mod egen altan eller træterrasse. På havesiden må lamper opsættes på træ eller mur, der vender mod det oprindelige fliseareal (se nr. 30).

Døre på trapper til 1. sal

Der må monteres døre for enden af trapperne til 1. sal. Disse skal være af sortmalet træ med klart eller råglas. (se nr. 16).

Vedttaget på generalforsamling 2003

Døre under trappeopgang

Der må monteres døre til aflukning af stuelejlighedernes trapperum. Døren og tilhørende træværk skal være sortmalet. (se nr. 20).

Vedttaget på generalforsamling 2003

Termoruder

Vedligeholdes af beboerne selv, men i visse tilfælde kan vedligeholdelsen være omfattet af vores fællesforsikring. Udskiftning af punkterede ruder betales af ejeren. Brudskader dækkes af foreningens forsikring.

Vedttaget på generalforsamling 2003

Kloak og afløb

Afløb er fælles fra faldstammen i lejlighederne og til sammenkobling med det offentlige kloaksystem. Problemer med afløb i den enkelte lejlighed påhviler ejeren.

Vedttaget på generalforsamling 2003

Vand- og varmemålere (2003)

Reparation og eventuel udskiftning af varme- og vandmålere i lejlighederne påhviler foreningen. Målerne kontrolleres ved halvårslige aflæsninger og udskiftes eller repareres om nødvendigt.

Vedttaget på generalforsamling 2003

Belysning udvendig (2003)

Foreningen udskifter elpærer i lamperne på stier, ramper og ved opgange.

Vedttaget på generalforsamling 2003

Ekstra udvendig belysning (2019)

Privat opsatte udendørs lamper skal være i galvaniseret eller rustfrit materiale og må placeres på træ eller mur, der vender ind mod egen altan eller træterrasse. På havesiden må lamper opsættes på træ eller mur, der vender mod det oprindelige fliseareal (se nr. 30).

Sammenstillet husorden

Beplantning

Afgrøder

Det er ikke tilladt at dyrke afgrøder direkte i jorden, da vores grund er klassificeret som forurennet. Eventuelle afgrøder skal plantes eller udsås i krukker.

Altankasser

Må opsættes indvendig på altaner og træterrasser.

Espalier

Må opsættes for egen regning, men materialet skal være galvaniseret jern eller rustfrit stål.

Fællesareal

Grønningen og de potentilbeplantede skrån timer samt øvrige friarealer vedligeholdes af foreningen. De "private" havelodder (brugsret tinglyst i 30 år) vedligeholdes af brugerne (plæneklipping, gødskning, hække etc.).

Altanstof

Bordeauxrødt stof på altaner er fælles vedligeholdelse og udskiftes alle steder samtidigt.

Afgrøder (2003)

Det er ikke tilladt at dyrke afgrøder direkte i jorden, da vores grund er klassificeret som forurennet. Eventuelle afgrøder skal plantes eller udsås i krukker.

Altankasser (2003)

Må opsættes indvendig på altaner og træterrasser.

Espalier (2003)

Må opsættes for egen regning, men materialet skal være galvaniseret jern eller rustfrit stål.

Fællesareal (2003)

Grønningen og de potentilbeplantede skrån timer samt øvrige friarealer vedligeholdes af foreningen. De "private" havelodder (brugsret tinglyst i 30 år) vedligeholdes af brugerne (plæneklipping, gødskning, hække etc.).

Altanstof (2009)

Bordeauxrødt stof på altaner er fælles vedligeholdelse og udskiftes alle steder samtidigt.

Afgrøder

Det er ikke tilladt at dyrke afgrøder direkte i jorden, da vores grund er klassificeret som forurennet. Eventuelle afgrøder skal plantes eller udsås i krukker.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Altankasser

Må opsættes indvendig på altaner og træterrasser.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Espalier

Må opsættes for egen regning, men materialet skal være galvaniseret jern eller rustfrit stål

Vedtaget på generalforsamling 2003

Fællesareal

Grønningen og de potentilbeplantede skrån timer samt øvrige friarealer vedligeholdes af foreningen. De "private" havelodder (brugsret tinglyst i 30 år) vedligeholdes af brugerne (plæneklipping, gødskning, hække etc.).

Vedtaget på generalforsamling 2003

Altanstof (2009)

Bordeauxrødt stof på altaner er fælles vedligeholdelse og udskiftes alle steder samtidigt.

Vedtaget på generalforsamling 2009

Sammenstillet husorden

Hegn

Der må ikke opsættes nogen form for hegn eller træafskærmning.

Bede ved havelodder

Der må anlægges bede på hver side af fliseterrasserne i hele loddets bredde langs huset. Beplantningen må max. have en højde på 1 m.

Hegn (2003)

Der må ikke opsættes nogen form for hegn eller træafskærmning.

Terrasser og havelodder. (2003 og 2019)

Området skal henligge som græsplæne, dog kan der anlægges bede på hver side af fliseterrasserne. Der kan også lægges fliseområdet nærmest huset i samme bredde som eksisterende fliser 30x30. (se i øvrigt oversigttegningen nedenfor).

Hække og øvrig beplantning må max være 1 meter høj. Der må ikke opsættes nogen form for hegn eller træafskærmning.

Såfremt ejere af stuelejlighederne har ønske om at nedlægge en kantsten – grå – langs græskanten, med det formål at stoppe græsset i at vokse ind i hækkene og ned i potentilla bedene, er dette tilladt.

Hegn

Der må ikke opsættes nogen form for hegn eller træafskærmning.

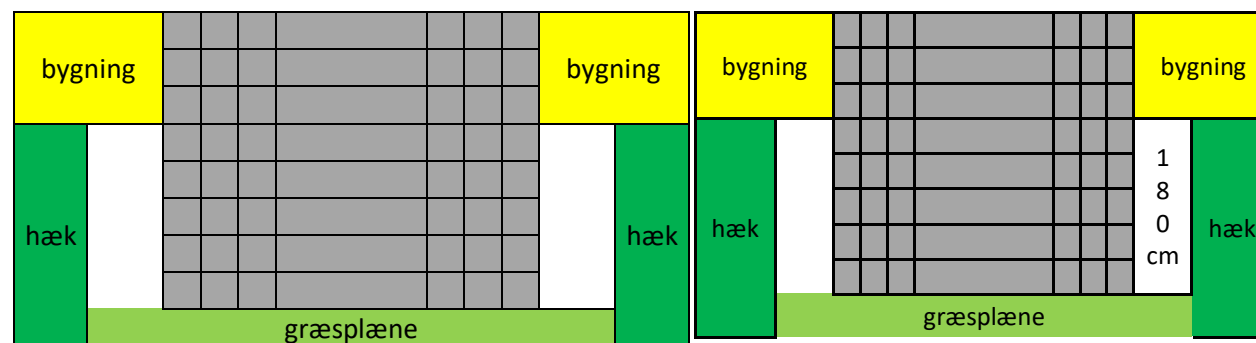
Vedtaget på generalforsamling 2003

Terrasser og havelodder

Området skal henligge som græsplæne, dog kan der anlægges bede på hver side af fliseterrasserne. Der kan også lægges fliseområdet nærmest huset i samme bredde som eksisterende fliser 30x30. (se i øvrigt oversigttegningen nedenfor).

Hække og øvrig beplantning må max være 1 meter høj. Der må ikke opsættes nogen form for hegn eller træafskærmning.

Såfremt ejere af stuelejlighederne har ønske om at nedlægge en kantsten – grå – langs græskanten, med det formål at stoppe græsset i at vokse ind i hækkene og ned i potentilla bedene, er dette tilladt.



Vedtaget på generalforsamling 2019

Snerydning og saltning (2003)

Foreningen sørger for snerydning og saltning på fælles gangarealer. Ejerne sørger selv for ramper og indgangs-partier. Salt findes i redskabsskuret.

Sammenstillet husorden

Adfærd og husdyr

Husdyr

Almindeligt husdyrhold er tilladt under forudsætning af, at det ikke er til gene for de øvrige beboere. Efterladenskaber fra hunde og katte skal fjernes af ejeren. Hunde skal føres i snor.

Motorkørsel

Nordkajen er et tæt boligområde, så undgå unødigt støj og trafik. På moleområdet skal trafik og parkering begrænses mest muligt. Undgå at tilskynde eventuelle gæster til at parkere på molen.

Støj

Støj, der kan genere andre beboere, skal begrænses mest muligt under hensyntagen til godt naboskab. Boremaskiner og andre støjende værktøjer må bruges i tidsrummet

- hverdage mellem kl. 8 og 20
- Søn- og helligdage mellem kl. 10 og 15

Samme regel gælder for plæneklipping

Da lydforholdene desværre ikke er de bedste, bedes alle vise hensyn. Støj som høj musik, tv, trampen i gulvet, smækken med døre, mv. skal begrænses mest muligt.

Parkering

Campingvogne

Må ikke langtidsparkeres på Ejerforeningens arealer.

Cykler

Parkeres på egen matrikel eller i det dertil indrettede og aflåste cykelskur.

Adfærd og husdyr

Husdyr (2003)

Almindeligt husdyrhold er tilladt under forudsætning af, at det ikke er til gene for de øvrige beboere. Efterladenskaber fra hunde og katte skal fjernes af ejeren. Hunde skal føres i snor.

Motorkørsel (2003)

Nordkajen er et tæt boligområde, så undgå unødigt støj og trafik. På moleområdet skal trafik og parkering begrænses mest muligt. Undgå at tilskynde eventuelle gæster til at parkere på molen.

Støj (2003)

Støj, der kan genere andre beboere, skal begrænses mest muligt under hensyntagen til godt naboskab. Boremaskiner og andre støjende værktøjer må bruges i tidsrummet

- hverdage mellem kl. 8 og 20
- Søn- og helligdage mellem kl. 10 og 15

Samme regel gælder for plæneklipping

Da lydforholdene desværre ikke er de bedste, bedes alle vise hensyn. Støj som høj musik, tv, trampen i gulvet, smækken med døre, mv. skal begrænses mest muligt

Parkering

Campingvogne (2003)

Må ikke langtidsparkeres på Ejerforeningens arealer.

Cykler (2003)

Parkeres på egen matrikel eller i det dertil indrettede og aflåste cykelskur.

Adfærd og husdyr

Husdyr

Almindeligt husdyrhold er tilladt under forudsætning af, at det ikke er til gene for de øvrige beboere. Efterladenskaber fra hunde og katte skal fjernes af ejeren. Hunde skal føres i snor.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Motorkørsel

Nordkajen er et tæt boligområde, så undgå unødigt støj og trafik. På moleområdet skal trafik og parkering begrænses mest muligt. Undgå at tilskynde eventuelle gæster til at parkere på molen.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Støj

Støj, der kan genere andre beboere, skal begrænses mest muligt under hensyntagen til godt naboskab. Boremaskiner og andre støjende værktøjer må bruges i tidsrummet

- hverdage mellem kl. 8 og 20
- Søn- og helligdage mellem kl. 10 og 15

Samme regel gælder for plæneklipping

Da lydforholdene desværre ikke er de bedste, bedes alle vise hensyn. Støj som høj musik, tv, trampen i gulvet, smækken med døre, mv. skal begrænses mest muligt

Vedtaget på generalforsamling 2003

Parkering

Campingvogne

Må ikke langtidsparkeres på Ejerforeningens arealer.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Cykler

Parkeres på egen matrikel eller i det dertil indrettede og aflåste cykelskur.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Sammenstillet husorden

Trailere

Må ikke langtidsparkeres på boligområdet.

Parkering

Kun indregistrerede personbiler og motorcykler må parkeres i de afmærkede båse. Varebiler og gæster henvises til de p-pladser, som ligger tættest på redskabsskurene.

P-vagtordning

Der er etableret P-vagtordning med DK-parkering. Alle beboere har fået udleveret P-bevis med indregistreringsnummer til påklæbning i forruden. Gæster skal forsyne bilen med et gæste-P-bevis, som kan rekvireres i forbindelse med mange gæster. Skilte i området fortæller om sanktionerne ved manglende brug af P-bevis.

Snerydning og saltning

Foreningen sørger for snerydning og saltning på fælles gangarealer. Ejerne sørger selv for ramper og indgangs-partier. Salt findes i redskabsskuret.

Andet

Affald

Aviser, blade og reklamer anbringes i containeren, der er opstillet ved cykelskuret.

Affaldsstativ

Placering må ikke ændres. Placering og fordeling er ifølge regulativ godkendt af byrådet.

Trailere (2003)

Må ikke langtidsparkeres på boligområdet.

Parkering (2003)

Kun indregistrerede personbiler og motorcykler må parkeres i de afmærkede båse. Varebiler og gæster henvises til de p-pladser, som ligger tættest på redskabsskurene.

P-vagtordning (2003)

Der er etableret P-vagtordning med Q-Park. Alle beboeres biler registreres digitalt og kontrolleres via reg.nr. Gæster skal forsyne bilen med et gæste-P-bevis, som hver ejer har fået udleveret 5 stk. af. Foreningen råder over et antal ekstra P-beviser, som kan rekvireres i forbindelse med mange gæster. Skilte i området fortæller om sanktionerne ved manglende brug af P-bevis. (denne tekst er ændret da P-ordningen blev ændret i 2019).

Andet

Affald

Aviser, blade og reklamer anbringes i containeren, der er opstillet ved cykelskuret.

Affaldsstativ (2003)

Placering må ikke ændres. Placering og fordeling er ifølge regulativ godkendt af byrådet.

Trailere

Må ikke langtidsparkeres på boligområdet.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Parkering

Kun indregistrerede personbiler og motorcykler må parkeres i de afmærkede båse. Varebiler og gæster henvises til de p-pladser, som ligger tættest på redskabsskurene.

Vedtaget på generalforsamling 2003

P-vagtordning

Der er etableret P-vagtordning med Q-Park. Alle beboeres biler registreres digitalt og kontrolleres via reg.nr. (denne tekst er ændret da P-ordningen blev ændret i 2019). Gæster skal forsyne bilen med et gæste-P-bevis, som hver ejer har fået udleveret 5 stk. af. Foreningen råder over et antal ekstra P-beviser, som kan rekvireres i forbindelse med mange gæster. Skilte i området fortæller om sanktionerne ved manglende brug af P-bevis.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Andet

Sammenstillet husorden

Forsikring

Foreningen tegner hus- og grundejerforsikring med udvidet dækning. Betingelserne er udleveret til hver lejlighed, men kan også rekvireres ved henvendelse til bestyrelsen.

Fælleslokale

Ankerstuen fungerer som vores møde- og festlokale med tilhørende anretterkøkken. Lokalteterne kan lejes af Nordkajens beboere ved henvendelse til udlejeren.

Snerydning og saltning (2003)

Foreningen sørger for snerydning og saltning på fælles gangarealer. Ejerne sørger selv for ramper og indgangs-partier. Salt findes i redskabsskuret.

Klager

Eventuelle klager skal afleveres **skriftligt** til bestyrelsen.

Forsikring (2003)

Foreningen tegner hus- og grundejerforsikring med udvidet dækning. Betingelserne er udleveret til hver lejlighed, men kan også rekvireres ved henvendelse til bestyrelsen.

Fælleslokale (2003)

Ankerstuen fungerer som vores møde- og festlokale med tilhørende anretterkøkken. Lokalteterne kan lejes af Nordkajens beboere ved henvendelse til udlejeren.

Klager (2003)

Eventuelle klager skal afleveres skriftlig til bestyrelsen

Forsikring

Foreningen tegner hus- og grundejerforsikring med udvidet dækning. Betingelserne er udleveret til hver lejlighed, kan ses på hjemmesiden.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Fælleslokale

Ankerstuen fungerer som vores møde- og festlokale med tilhørende anretterkøkken. Lokalteterne kan lejes af Nordkajens beboere ved henvendelse til udlejeren.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Klager

Eventuelle klager skal afleveres skriftlig til bestyrelsen