

Ejerforeningen Nordkajen

Husorden

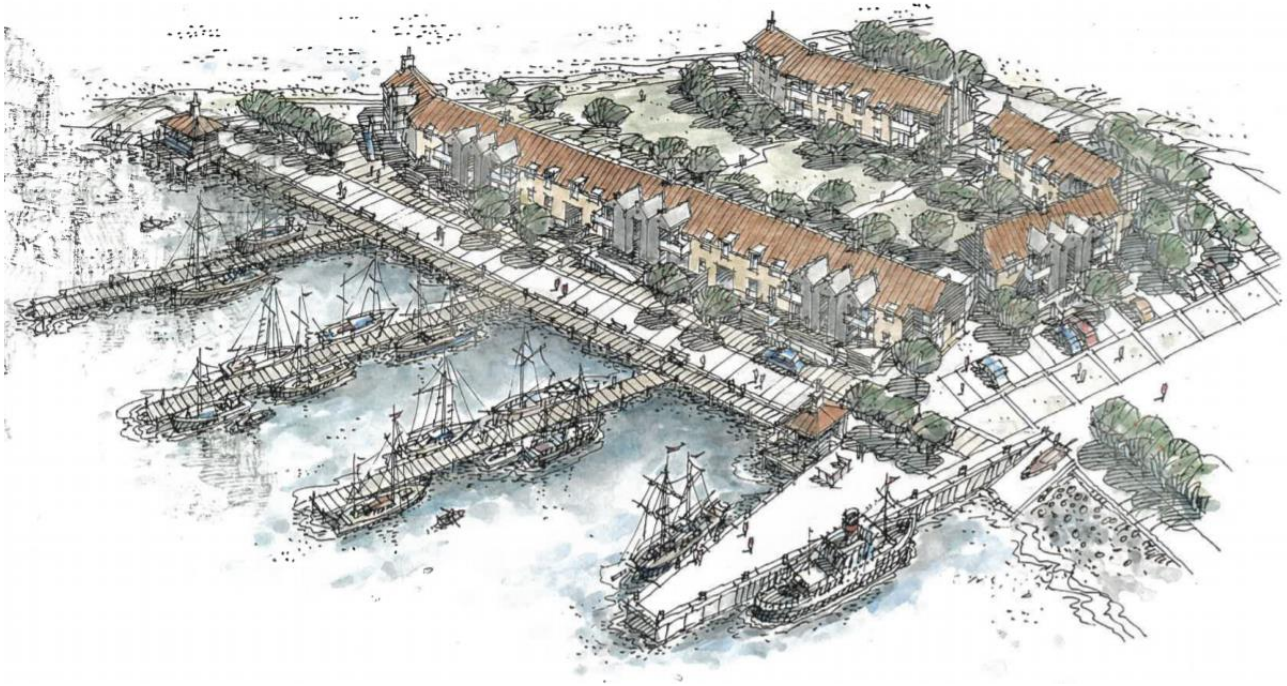
Indledning

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



Indhold

Afgrøder
Altankasser
Altanstof
Antenner
Belysning
Campingvogne
Cykler
Døre på trapper til 1. sal
Døre under trappeopgang
Espalier

Forsikring
Fællesareal
Fælleslokale
Glasafskærmning på altaner
Hegn
Hjemmeside
Husdyr
Klager
Kloak og afløb
Kommunikationsplan
Låger ved indgangen

Markiser
Motorkørsel
Parkering
P-vagtordning
Snerydning og saltning
Støj
Termoruder
Terrasser og havelodder
Trailere
Udvendig vedligeholdelse
Vand- og varmemålere

Affald

Afgrøder

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

Vedtaget på generalforsamling 2003

Altankasser

Må opsættes indvendig på altaner og træterrasser.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Altanstof (2009)

Bordeauxrødt stof på altaner er fælles vedligeholdelse og udskiftes alle steder samtidigt. Senest skiftet sommer 2021.

Vedtaget på generalforsamling 2009

Antenner

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

Vedtaget på generalforsamling 2003

Belysning udvendig (2003)

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

Vedtaget på generalforsamling 2003

Belysning udvendig ekstra (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).

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

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).

Vedtaget 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).

Vedtaget på generalforsamling 2003

Espalier

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

Vedtaget på generalforsamling 2003

Forsikring

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

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

Fælleslokale



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

Vedtaget på generalforsamling 2003

Glasafskærmning på altaner

BS forslag til generalforsamling 2022

Hegn

Der må ikke opsættes nogen form for hegn eller træafskærmning.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Hjemmeside

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

Klager

Eventuelle klager skal afleveres skriftlig til bestyrelsen

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.

Vedtaget på generalforsamling 2003

Kommunikationsplan

Bestyrelsen vedtager på sit første møde en foreløbig mødeplan for bestyrelsesåret. Planen udsendes til beboerne. For at give beboerne mulighed for at komme med input til bestyrelsesarbejdet udsendes i god tid før møderne en foreløbig dagsorden. For hvert punkt fremgår i kort form punktets indhold og baggrunden for punktet. Eventuelle punkter, der ikke egner sig til offentliggørelse, angives som lukkede.

Efter mødet udsendes et referat, hvori det for hvert punkt fremgår, hvad der er besluttet, samt evt. uddybende kommentarer. Om evt. lukkede punkter skal det fremgå, om punktet er behandlet.

Bestyrelsen beslutter, om kommunikationen skal foregå elektronisk eller på tryk.

Vedtaget på generalforsamling 2021

Låger ved indgangen

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

Vedtaget på generalforsamling 2003

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

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

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 sanktioner ved manglende brug af P-bevis.

Vedtaget på generalforsamling 2003

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.

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

Termoruder

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

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 oversigtstegningen nedenfor).

Hække og øvrig beplantning må max være 1 meter høj.

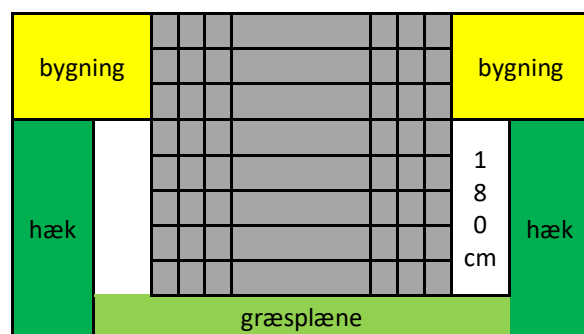
Der må ikke opsættes nogen form for hegn eller træ afskærmning.

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.

Trailere

Må ikke langtidsparkeres på boligområdet.

Vedtaget på generalforsamling 2003



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

Vand- og varmemålere (2003)

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

Vedtaget på generalforsamling 2003