

# Ejerforeningen Nordkajen

## Husorden

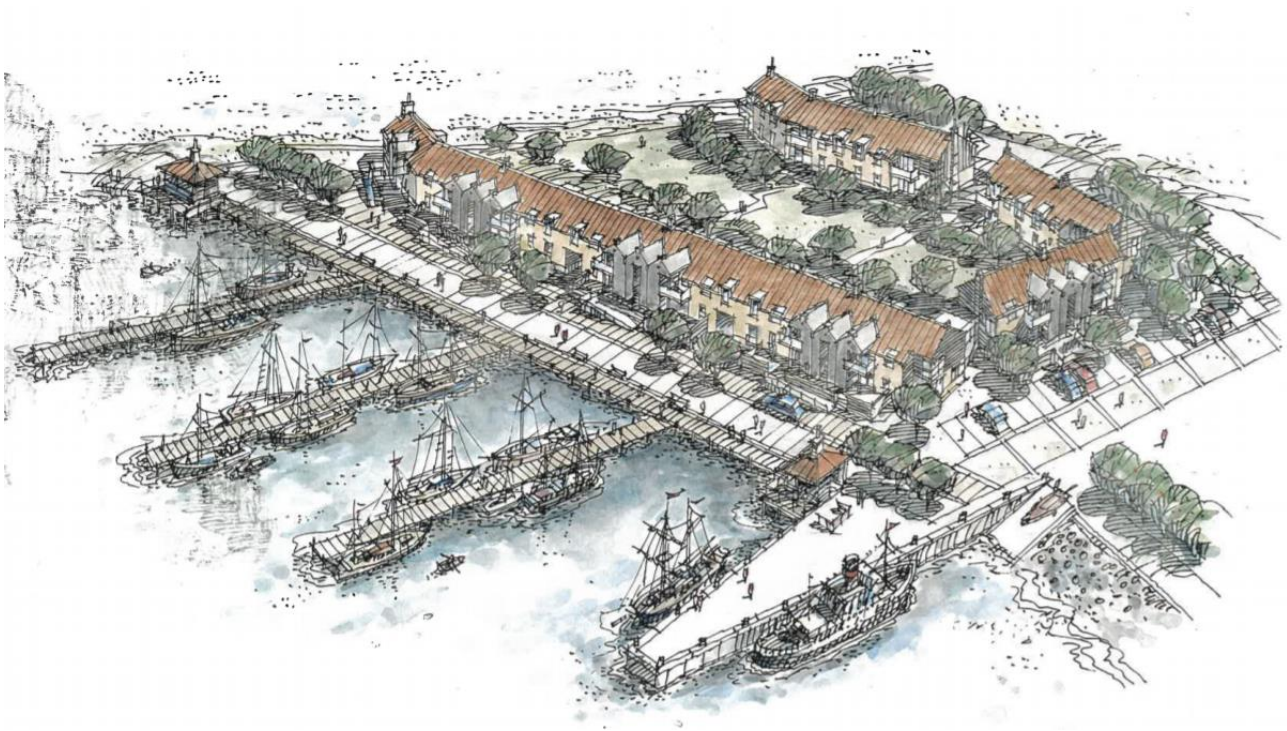
### Indledning

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  
Haveredskaber  
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

### **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 krukke.

*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 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**

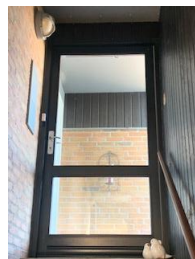
Foreningen tegner hus- og grundejerforsikring med udvidet dækning. Betingelserne er udleveret til hver lejlighed, kan ses på hjemmesiden.

*Vedtaget på generalforsamling 2003*

### **Fællesareal**

Grønningen og de potentielbeplantede skrånninger 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*



med

## 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*

## Glasafskærmning på altaner

Det er tilladt at opsætte glasafskærmning på altaner på flg. betingelser:

Det skal være opskydeligt glas

Det skal være skjult bag altandug, når det ikke er i brug og må gå til trægelænderets overkant, når det ikke er i brug

Der må ikke være en overkant på.

Det skal være med ramme i stål eller aluminium.

Bestyrelsen skal inddrages inden arbejdet iværksættes for endelig godkendelse

*Vedtaget på generalforsamling 2022*



## Haveredskaber

Når man låner haveredskaber og værktøj lægges dette tilbage rengjort

*Vedtaget på generalforsamling 2024*

## Hegn

Der må ikke opsættes nogen form for hegn eller træafskærmning.

*Vedtaget på generalforsamling 2003*

## Hjemmeside

hjemmesiden vedligeholdes af webmaster

afgang og tilgang af beboere

orientering til nye beboere om hjemmesiden og evt. hjælp til denne

ændringer af mailadresser og telefonnumre for ejere, lejere og udlejere

webmaster sørger for

indsættelse af dagsorden til bestyrelsesmøder

indsættelse af referat fra bestyrelsesmøder

indkaldelse til havedage via fanebladet "Tilmelding"

indkaldelse til sociale sammenkomster (fællesspisning, Skt. Hans hygge, 1. søndag i advent mm. via fanebladet "Tilmelding"

sender "Nyt på hjemmesiden" til alle ejere, lejere og udlejere via sms

indsættelse af dagsorden til generalforsamling

indsættelse af bilag til generalforsamling

indsættelse af referat fra generalforsamling

*Vedtaget på generalforsamling 2022*

## 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

*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 anvise 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. Der er ikke tildelt faste pladser til de enkelte lejligheder.

Ved handicap kan der i særlige tilfælde tildeles en fast plads efter ansøgning til bestyrelsen.

*Vedtaget på generalforsamling 2022*

### **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. Udskiftning af punkterede ruder betales af ejeren. Brudskader dækkes af foreningens forsikring.

*Vedtaget på generalforsamling 2003*

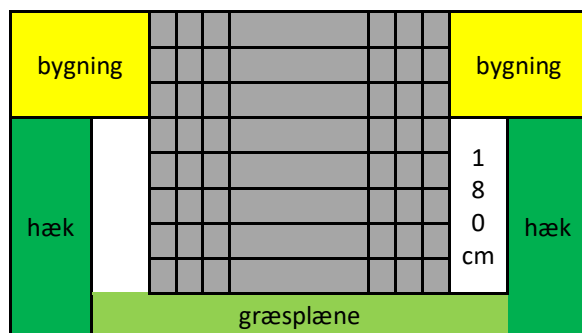
### Terrasser og havelodder

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 oversigttegningen 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*

Ejerforeningens trailer, der står parkeret ved mellem redskabsskuret og værkstedsskuret, kan frit benyttes af ejerforeningens beboere. Der må **kun** læsses haveaffald fra egen have og egne altaner i foreningens trailer en til to dage før en havedag.

*Vedtaget på generalforsamling 2024*

### 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 halvårlige aflæsninger og udskiftes eller repareres om nødvendigt.

*Vedtaget på generalforsamling 2003*