

Ordensregler for Ejerforeningen Bro Strand



Som ejere er vi alle ansvarlige for at passe på vores ejendom og fællesarealer, ligesom der skal sikres en god stemning i foreningen. Ordensreglerne definerer nogle forhold, som ved fælles indsats skal medvirke til, at formålet opfyldes.

Vedtægterne og ordensreglerne danner endvidere rammen om at bevare områdets karakter som oprindeligt tænkt i projektet, samt at sikre området en ensartet og harmonisk udvikling i takt med den generelle samfundsmæssige forandring.

Det er enhver tilladt at færdes på ejerforeningens grønne fællesarealer. Det forventes, at man, når man færdes på de fælles græsarealer, udviser respekt over for hinanden og ikke uden ærinde kommer for tæt på og tager ophold ud for andres vinduer og terrasser.

Ved arbejder med vedligehold og ændringer på foreningens fællesarealer og fælles bygningsdele må den enkelte ejer ikke indgå eller ændre på aftaler, bestyrelsen har indgået med gartnere og håndværkere. I tilfælde af ønsker om ændringer, skal bestyrelsen kontaktes.

Det forventes, at alle medvirker til at opretholde reglerne og det gode miljø på vores område.

EJERS OPSYN / ANSVAR

Det er ejers pligt og ansvar, at

- holde opsyn med egen ejerlejlighed og sikre, at der er en acceptabel orden og tilstand på terrasser m.m., så det ikke er til gene for naboer. Dagrenovation må ikke opmagasineres ved boligerne, men skal straks deponeres i de respektive affaldscontainere efter Middelfart Kommunes sorteringsvejledning.
- bekæmpe myrer på egen terrasse og om ejerlejligheden.
- sikre løsdele, så de ikke flyver rundt i vejr præget af blæst o.lign.
- ved evt. salg at oplyse mægler om evt. tvistigheder, uoverensstemmelser med nabo eller ejerforening.
- ejerlejligheden fremstår i vel vedligeholdet stand (omfatter udelukkende udendørs).
- gøre ejerlejligheden klar til maler jfr. malerplan. Det betyder bl.a. at fjerne havemøbler, planter mm. og evt. vægbeplantning.
- Ved udlejning er det ejerens ansvar, at lejere er bekendt med relevante bestemmelser.

LEGEPLADSER OG BOLDBANER

Al ophold og leg på ejerforeningens arealer sker på eget/forældrenes ansvar. Af hensyn til nærmeste beboere opfordres der til at undgå unødigt støj. Hærværk og utilsigtet brug vil betyde et erstatningskrav fra ejerforeningen. Konstateres fejl og/eller hærværk på legepladsudstyret, bedes det af sikkerhensyn meddelt bestyrelsen hurtigst muligt.

PLANKEVÆRK

Plankeværk må opstilles, men det skal fremstå som plankeværket opstillet af bygherre Thorkild Kristensen. Højden må være max. ca. 1,30 meter.

Ordensregler for Ejerforeningen Bro Strand



Eget opført plankeværk skal som minimum males med samme frekvens som ejerlejlighederne, dvs. hvert 5. år. Det skal males med maling af tilsvarende kvalitet og farve som anvendes på husene. Maling kan købes hos ejerforeningens malermester. Nyopført træværk skal males inden for rimelig tid, dvs. 3-9 måneder.

SÆRLIGE REGLER GÆLDENDE FOR GAVLHUSE

Plankeværket skal følge flisekanten parallelt med gavlen af udhuset og kan vinkles hen foran huset på terrassesiden til skæring mellem udhuset og huset. Ved indgangssiden må plankeværket gå frem til forkant af huset og vinkles, så der sikres en min. åbning på 1 meter. Ligeledes på terrassesiden kan den høje adskillelse til nabohuset forlænges, hvis flisearealet er øget, og/eller vinkles hen foran huset med 3 meter, hvilket sikrer en åbning på terrassesiden på min. 3 meter.

SÆRLIGE REGLER FOR IKKE GAVLHUSE

Plankeværket kan opstilles på indgangssiden mellem eget og sammenbygget nabohus og kun frem til forkant af husene. Ligeledes på terrassesiden kan adskillelsen med bøgehæk til nabo erstattes med plankeværk og ligeledes her vinkles hen foran huset til skæring mellem udhuset og huset. For disse opstillinger kræves, at man er enig med sin nabo. Som ved gavlhuse kan der på terrassesiden opstilles plankeværk i forlængelse af det høje plankeværk, hvis flisearealet er øget, og/eller vinkles hen foran huset med 3 meter. Ligeledes her skal vi sikre en åbning på min. 3 meter.

FLISEBELÆGNING

Der kan tillades udbygning af fliser udover de oprindeligt anlagte. På terrassesiden kan arealet øges med 1 meter bag huset. Ved indgangssiden må det grusbelagte stykke mellem skur og til forkant af hus belægges. Yderligere for gavlhuse tillades en ekstra meter fra gavl af udhus, og i dette tilfælde skal belægningen være parallelt med udhusets gavl. Hvis terrassen udvides, skal der lægges fliser helt til kant af hæk for at undgå smal græsstribe. Flisetype: Bondestenslignende størrelse 14x21 i lys grå. Ikke tromlet.

HÆK

For plantning af bøgehække gælder der i princippet det samme, som nævnt under plankeværk. Hæk vil i det tilfælde erstatte plankeværk. Der er dog følgende undtagelser og tilføjelser. Der må ikke plantes hæk ved indgangssiden. Fra højt plankeværk på terrassesiden må der plantes 3 meter hen foran huset, hvilket sikrer ca. 3 meters åbning, og hvis flisebelægning er udvidet med 1 meter, kan der plantes hæk, der flugter med plankeværk og derefter vinkles. Hæk må ikke plantes længere ud end max. til forkant af flisebelagt terrasse.

Hækken må maks. være 1,30 meter høj og 35 cm tyk. Det er ejerforeningen, der foretager klipning af alle bøgehække og sikrer, at de er i overensstemmelse med aftalte regler. Udskiftning og genplantning er ejers ansvar og omkostning. Hækken skal være bøgehæk (*Fagus sylvatica*).

Ordensregler for Ejerforeningen Bro Strand



BEPLANTNING VED HUSENE

Grundet vedligeholdelse af træværket må der ikke opsættes planter, der hæfter i det ydre træværk.

SKURE TIL HAVEMØBLER, CYKLER, BRÆNDE M.M.

Der er godkendt opstilling af skur på såvel terrassesiden som ved indgangssiden, så skuret sammenbygges med huset. Det skal udføres i samme materialer som huset og som anført under plankeværk. Ved opførsel af skur, er skuret en del af ejerforeningens male ansvar dvs. skur udgør ny ydervæg. Skuret grundes og males af ejer inden for en rimelig tid, dvs. 3-9 måneder. Skuret males herefter af ejerforeningen efter maleplan. Se arbejdstegning af skuret på hjemmeside: <https://www.brostrandpark.com/ydre-tilfojelser-til-huset>. Vedligeholdelse af skurene indvendig er ejerens ansvar.

MARKISE

Må monteres på terrassesiden af huset over dør og vinduer. Markisen skal være i farverne sand, sort eller hvid, og indesluttet i hvid eller sort kassette. Maks. brede på 6 meter.

VARMEPUMPE

Varmepumpen skal placeres på forsiden af huset i hjørnet ved bryggerset under elmåler. Varmepumpen skal monteres ved jorden. Gavlhuse kan placere den ved gavl. Varmepumpen kan placeres på terrasseside ved sammenbyggede huse, men der kræves skriftlig accept fra nabo. Ejerforeningen laver standard formular til formålet. Bliver der monteret et skjul til varmpumpe, skal ejer male den i samme interval som huset. Disse retningslinjerne gælder ved ny installation efter 1/12-2020. Ingen husejere, der har etableret varmpumpen på terrassesiden tidligere bliver tvunget til at flytte den.

TELT / PAVILLON

Telt/pavillon kan opsættes på terrassen på husets bagside. Pavillonen må maks. have en højde på 2,20 meter. Grundplanen på teltet/pavillon er maks. 3x3 meter. Teltet/pavillonen skal placeres således, at afstanden til plankeværk er mindst 10 cm. Telt/pavillon skal fastgøres til flisebelægning og både stel og dug fjernes helt efter sæson. Må opsættes tidligst 1. april og skal nedtages senest uge 42. Telt/pavillon skal være i farverne sand, sort eller hvid.

HUNDE OG ANDRE HUSDYR

Hunde skal altid føres i snor på ejerforeningens areal. Dog kan området nord for Strandgårdsvej ned til vandet benyttes til, at hundene kan gå løs i perioden fra d. 1. oktober til den 1. april. Som hundeejer er man forpligtet til at samle hundenes efterladenskaber op. Andre husdyr, der holdes i husene, må ikke være til gene for naboer. Hvis det accepteres af naboerne, kan terrassen bruges til hundegård for maks. to hunde. Definition af hundegård: Hunde opholder sig uden ejers opsyn. Gælder fremadrettet. Hvis man ikke har udvidet sin terrasse med fliser, er det muligt at lukke åbningen på 3 meter, dette skal ske med nedtageligt trådhegn, som skal fjernes, når der er behov for det. Gartneren skal kunne slå græs og klippe hæk, og maleren skal kunne male huset mm.

Ordensregler for Ejerforeningen Bro Strand



Hvis man har valgt at udvide sin terrasse med fliser, er det muligt at lukke åbningen på 3 meter med rionet / hegn. Se tegning på hjemmeside. Det skal være muligt for gartner at klippe hæk, og maler skal kunne male huset.

FEST / SAMMENKOMSTER

Der må ikke på fællesarealer afholdes fester m.m. uden forudgående accept fra naboerne og bestyrelsen i ejerforeningen. Det er ikke tilladt med åben ild og bål i på ejerforeningens grønne arealer. Bålfad må anvendes på terrassen, hvis brandmyndighedernes regler overholdes.

MATERIEL, CAMPINGVAGNE, BÅDE MM.

Der må ikke ved husene opbevares firmarelateret udstyr udover ejer og lejers primære køretøj. Drives der virksomhed fra adressen, må anden placering af materiel findes uden for ejerforeningens areal. Campingvogne, autocampere og både m.m. må ikke opbevares permanent ved husene. Dog tilladt i sommerhalvåret for en kortere periode.

PARKERING

Der må parkeres det antal biler, der er plads til ved hvert hus. Der er generelt afsat plads til 2 biler ved hvert hus. Der må ikke parkeres på græsarealerne. Ved naboens accept er det muligt at parkere der. Hvis der er yderligere brug for parkering, kan vejkanterne nord for området langs Strandgårdsvej benyttes.

KØRSEL I OMRÅDET

Der må kun køres på ejerforeningens asfalt- og grusveje. Der må ikke køres på græsset. Hastighedsbegrænsningen er på maks. 20 km.