

Ejerlauget Kroengen

Ordensregler for Ejerlauget Kroengen.

21. marts 2017

Formålet med ordensreglerne er at sikre et godt boligmiljø og at både områdets og bebyggelses oprindelige ensartede og eksklusive karakter bevares for fremtiden. For tæt-lav bebyggelse (dvs. rækkehusene og nr. 25) er det således ikke tilladt at ændre husenes ydre fremtræden med hensyn til farver og materialer. Medlemmerne skal ligeledes ved beplantning, bygningsændringer, vedligeholdelse m.m. iagttage bestemmelserne herom i lokalplan HL4, deklaration tinglyst den 18. april 2002.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende bestyrelse for ejerlauget samt Glostrup Kommune. Med hensyn til ejendommenes øvrige servitutter, byrder og hæftelser henvises til ejendommenes blad i tingbogen.

Ordensreglerne er opdateret med rettelser besluttet på den ordinære generalforsamling 21. marts 2017

Ordensreglerne er opført alfabetisk nedenfor.

Link til emner i ordensregulativet

[Affald](#)

[Have](#)

[Antenner](#)

[Hegn](#)

[Beskæring](#)

[Hækklipping](#)

[Bilkørsel](#)

[Markiser](#)

[Boremaskiner mv.](#)

[Støjende](#) adfærd

[Cedertræ](#)

[Parkering](#)

[Cykel og knallertkørsel](#)

[Skadedyr](#)

[Dyrehold](#)

[Skiltning](#)

[Flisegange](#)

[Snerydning](#)

[Forsikringer](#)

[Solenergianlæg](#)

[Fællesarealer](#)

Tagrender

[Græsslåning](#)

[Udvendig vedligeholdelse](#)

Affald:

Alt affald skal sorteres i henhold til kommunens vejledning herom.

Affald henstillet ved siden af affaldsstativ/-beholder fjernes ikke.

Affald der ikke indgår i affaldsordningen, kan indleveres på kommunens genbrugsplads på Paul Bergsøes Vej 45.

Ejerlauget Kroengen

Antenner:

Der er etableret kabel-TV i området, og det er ikke tilladt at opsætte synlige antennemaster eller paraboler på de enkelte bygninger eller i terrænet omkring ejendommen.

Beskæring:

Alle hække skal beskæres således at de ikke overstiger en højde på 1,8 meter og ikke generer adgangsveje til/fra bebyggelsen. Hækkene skal beskæres minimum 1 gang årligt. Brandveje skal friholdes.

Bilkørsel:

Det er kun tilladt undtagelsesvis at køre ind mellem husrækkerne ved ind- og udflytning.

Boremaskiner mv.:

Brug af boremaskiner og andre støjende maskiner indendørs bør, af hensyn til naboer, kun finde sted mellem kl. 9-20 på hverdage, og mellem kl. 10-18 på lørdage, søndage og helligdage.

Cedertræ:

Er fra naturens side beskyttet mod råd og svamp. Det vil dog antage et gråt og udtørret udseende med tiden, hvis det ikke efterbehandles. For at bibeholde bebyggelsens samlede fremtræden, skal træfacader oliebehandles minimum hvert 3 år.

Det anbefales for rækkehusene at man behandler træværket samtidig med sin nabo, da der ellers vil fremkomme farveforskel.

Retningslinierne for arbejdets udførelse er beskrevet på ejerlaugets hjemmeside. Disse skal følges for at sikre et ensartet udseende.

Cykel og knallertkørsel:

Cykelkørsel er tilladt på hele Kroengen. Knallertkørsel mellem husrækkerne er ikke tilladt.

Dyrehold:

Husdyrhold er tilladt. Der skal udvises hensyn til naboer, således at de ikke generes. Ryd op efter husdyr, fjern evt. efterladenskaber og undgå at de laver skader på andres ejendom. Der må ikke holdes høns, geder, får og andre dyr som kræver udendørs installationer.

Flisegange:

Det påhviler den enkelte ejer at holde flisegange fra fællesareal til hoveddør fri for ukrudt, sne og is.

Ejerlauget Krogengen

Forsikringer:

Ejerlauget tegner og vedligeholder nødvendige forsikringer vedr. fællesarealer. Ejerne er selv ansvarlige for at tegne nødvendige forsikringer på egen ejendom.

Fællesarealer:

Alle fællesarealer skal til stadighed have et velholdt og ryddeligt udseende.

Når beboerne benytter fællesarealerne, forudsættes det at man rengør efter sig, samt at personlige ejendele fjernes efter endt brug.

Antændelse af bål og brug af åben ild er ikke tilladt pga. brandfare.

De enkelte boligejere er berettiget til at plante og vedligeholde et mindre antal buske i fællesareal. Denne beplantning må aldrig få karakter af indhegning, idet fællesarealerne til stadighed skal fremstå som åbne og have karakter af fællesareal.

Fællesarealerne vedligeholdes af Ejerlauget. Udgift hertil afholdes af Ejerlauget over fællesudgifterne.

Græsslåning:

Egne græsplæner skal slås mindst 1 gang om måneden i perioden 1/4-1/9. Ved brug af motoriseret plæneklipper skal flg. slåtider overholdes: 9-20 på hverdage samt 10-18 på lørdage, søndage og helligdage.

Have:

Forhaver og haver skal fremstå som have og må ikke benyttes til oplag, parkering eller lignende. Havearealer skal fremstå net og ordentligt.

Ejerlauget Krogengen

Hegn:

Kravene til hegn i bebyggelsen tager udgangspunkt i lokalplanen.

Citat fra lokalplanen: "Indenfor storparcellerne skal grunde i A-områder såvel som B-områder, der støder op til Parkvejen og ned til Bystien, hegnes med levende hegn(hække) i højde af 1,6-1,8 m, som angivet på illustrationer side 10. Huller med adgang til haver må højst være 90 cm brede og der må højst være én pr. bolig. Ved parcelhuse skal den samme hegning anvendes mod naboskel og mod de nord-sydgående boligadgangsveje." fortsættes.....

"Hegning ved den tæt-lave bebyggelse mod grønninger og parkeringsarealer skal udføres som levende hegn i overensstemmelse med naboarealernes landskabelige eller trafikale karakter. Hegn der udføres imod torve og stræder skal udføres i samme materialer som bebyggelsen." Citat slut.

Bemærk at levende hegn skal være grøn bøgehæk. Det skal være almindelig bøg (*fagus sylvatica*) og ikke avnbøg (*carpinus betulus*). Højden må som nævnt ikke overstige 1,8 meter. Se i øvrigt afsnit om "beskæring".

I tillæg til lokalplanen har ejerlauget vedtaget nogle supplerende regler for at sikre områdets og bebyggelsens oprindelige ensartede og eksklusive karakter. På kortet nedenfor er de forskellige mulige placeringer af hegn angivet med en farvemarkering, og reglerne fremgår af boksen.



Ejerlauget Krogengen

Hækklipping:

Se afsnit om "beskæring". Ved brug af motoriseret hæk klipper skal følgende tider overholdes: 9-20 på hverdage og 10-18 på lørdage, søndage og helligdage.

Markiser:

Eventuelle markiser på terrasser skal stedse fremstå vel vedligeholdte og i såkaldte "sandfarver". Markiser må ikke virke skæmmende på helhedsindtrykket af bebyggelsen.

Støjende adfærd:

Støjende adfærd bør begrænses og ikke finde sted efter kl. 23, medmindre omkringboende beboere er orienteret, og samtykke fra disse er indhentet.

Parkering:

Parkering må kun foretages på de indrettede P-pladser. Parkering af campingvogne, hestevogne/trailere, anhængere og lastvogne udover normal af- og pålæsning i området er ikke tilladt. Se i øvrigt afsnittet om "bilkørsel".

Skadedyr:

Hvis der gentagne gange observeres skadedyr i området, bedes bestyrelsen kontaktet.

Skiltning:

Skilte og reklamer må ikke forekomme på ejendommen. Dør- og navneskilte er undtaget herfra.

Snerydning:

Det påhviler den enkelte ejer at friholde adgangsveje fra torv til postkasse og affaldsstativ for sne og is. Udgifter til dette afholdes af ejeren.

Selve Krogengen samt torvearealet beliggende mellem husblokkene bliver friholdt for sne og is af et selskab hyret af Ejerlauget. Denne udgift afholdes over fællesudgifterne.

Se endvidere ejerlaugets hjemmeside vedrørende saltning på egen grund.

Solenergianlæg:

Solenergianlæg kan opsættes efter dispensation fra bestemmelserne i lokalplan HL4 og efter Glostrup Kommunes retningslinjer for opsætning af solenergianlæg.

I Ejerlauget Krogengen har vi herudover vedtaget, at solenergianlæg, herunder monteringsbeslag mv., skal holdes helt i sorte farver, som ikke må indeholde blåligt skær, og med en overflade, der er så mat som muligt.

Ejerlauget Kroengen

Ved planer om investering i et solenergianlæg skal en tegning visende solenergianlæggets placering på tagfladen indsendes til Glostrup Kommune hvorefter kommunen vil foretage naboorientering.

Tagrender:

Vedligeholdelse, reparation og fornyelse af fælles tagrender påhviler ejeren af den ejendom, hvorpå tagrenden er beliggende. Alle brugere af tagrende har ret til inspektion af og oprensning af denne.

Ved udskiftning af tagrender i tæt-lav bebyggelse skal der opsættes nye tagrender i zink.

Udvendig vedligeholdelse:

Den udvendige vedligeholdelse af huset påhviler ejeren. Træværket (stern- og udhængsbrædder samt vinduer og døre) skal vedligeholdes og bør males ca. hvert 3.-5. år. Nuværende farve (farvekode: hvid RAL 9010) skal bibeholdes. Retningslinierne for arbejdets udførelse er beskrevet på ejerlaugets hjemmeside. Disse skal følges for at sikre et ensartet udseende.

Vedr. cedertræet se venligst særskilt afsnit herom.

Hver rækkehussektion bør tilstræbe at udvendig maling/oliebehandling foretages samtidig.

Murene skulle i princippet være vedligeholdelsesfri. Tagrender bør renses efter behov, dørhængsler smøres, dørlåse smøres. Pas godt på huset, så holder det i mange år.

Se endvidere hjemmesiden vedrørende gode råd og praktiske anvisninger.