

Kroengen i Esrum

Husorden for Kroengen vedtaget på Generalforsamlingen den 30.03.2022.

Indhold

Formål.....	1
Husordenens sammenhæng med andre gældende regler.....	1
Bebyggelsen generelt.....	2
Forsyning.....	2
Veje, stier og andre fælles arealer.....	2
Kørsel og parkering.....	2
Erhvervsvirksomhed.....	3
Hegning/plantning.....	3
Tilbygninger, skure og overdækninger.....	3
Opbevaring af brænde og andre materialer.....	3
Facader og tage.....	3
Terrænregulering.....	4
Radio, TV m.m.....	4
Brændeovne, pejse og varmepumper.....	4
Bekæmpelse af ukrudt, skadedyr osv.....	4
Kæle- og husdyr.....	4

Formål

Formålet med Husorden for Kroengen er at angive nogle få enkle retningslinjer for adfærd samt vedligeholdelse af huse og fælles arealer, så Kroengen vedbliver, at være et rart sted at bo, samt at forebygge, der opstår tvivl om, hvilke ændringer, det er tilladt at udføre på egne matrikler, i skel og på fællesarealer.

Husordenens sammenhæng med andre gældende regler

Husordenen er i overensstemmelse med Kroengens vedtægter, gældende lokalplan for området (Lokalplan 11.6 af 21. oktober 1985, Esrum Syd, Græsted-Gilleleje Kommune), gældende deklaration tinglyst den 4. april 1977, samt Miljøstyrelsens og Kommunens retningslinjer, men der er nogle elementer fra Lokalplanen og i deklarationen, som ikke er inkluderet i Husordenen, bl.a. fordi de ikke længere er relevante.

Hvis du påtænker at foretage en ændring af noget, som ikke står nævnt i Husordenen eller i Vedtægterne, og hvis det ikke er i strid med lovgivning eller gældende lokalplaner, servitutter og deklarationer, vil det som udgangspunkt være tilladt. Det dog altid en god ide at forhøre sig hos sine naboer og evt. Kroengens Bestyrelsen, afhængigt af omfanget, hvis du påtænker at foretage udvendige ændringer på din matrikel.

Se i øvrigt bygningsreglementet og vejledning til nyt byggeri på kommunens hjemmeside.

Kroengen i Esrum

Elementer med kursiv skrift er indeholdt i enten Lokalplanen (1985), deklARATIONEN (1977), Miljøstyrelsens eller Kommunens retningslinjer.

Bebyggelsen generelt

- *Kroengens bebyggelse er til boligformål (helårsbeboelse).*
- *Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.*
- *Husene må ikke overstige 1 ½ etage og må ikke overstige 8,5 m i højden.*
- *Skiltning og reklamering må kun finde sted efter tilladelse fra kommunen.*
- *Ubebyggede arealer, både på fælles områder og på de enkelte ejendomme må kun anvendes som haver og friarealer, som gives et ordentligt udseende med beplantning eller befæstning.*
- *Oplagring af materialer bør foretages med en passende orden både på fælles arealer, og på egne matrikler.*

Forsyning

- *Grundejerforeningen har ansvar for at vedligeholde fælles ledninger i det omfang, det ikke varetages af kommunen.*
- *Vedligeholdelse af stikledninger indenfor egen matrikel påhviler grundejeren.*
- *Grundejere har pligt til at tåle nødvendig vedligeholdelse og reparation af ledninger.*

Veje, stier og andre fælles arealer

- *Grundejerforeningen er ansvarlig for at vedligeholde veje, stier og fællesarealer, herunder snerydning, renholdelse, vedligeholdelse og belysning i det omfang, det ikke varetages af kommunen.*
- *Der må ikke udlægges nye veje og stier i området, og eksisterende pladser, veje og stier må ikke ændres i forløb og bredder.*

Kørsel og parkering

- *På Kroengens veje må farten ikke overstige 15 km/t.*
- *Parkering i Kroengen er forbeholdt Kroengens beboere og deres gæster.*
- *Parkering i længere tid af lastbiler, busser, campingvogne, både o. lign. er ikke tilladt nogen steder, men midlertidigt ophold fx i forbindelse med vareudlevering er tilladt.*
- *Vi henstiller til, at parkering finder sted på bebyggelsens p-pladser inden for de afmærkede felter, og at man som udgangspunkt bruger sin egen p-plads (se bilag X – P-pladser i Kroengen).*
- *Ved mangel på ledige p-pladser er det også tilladt at parkere langs vejene, hvis det ikke er til gene for andre, fx må man ikke parkere, så andre ikke kan bakke ud fra deres P-plads. Brandveje må IKKE spærres, herunder indkørsel til Torvene – af og pålæsning er dog tilladt.*
- *Biler og større køretøjer må ikke køres ind på Syd- og Nordtorvet - udrykningskøretøjer er selvfølgelig undtaget.*
- *Vi henstiller til, at affaldsspande sættes på plads på egen matrikel straks efter tømning, så de ikke står i vejen for kørsel og andre aktiviteter.*

Kroengen i Esrum

Erhvervsvirksomhed

- *Det er ikke tilladt at drive erhverv, som ved fx støv, røg, lugt, rystelser eller ved sit udseende kan være til gene for de andre beboere.*
- *Det er tilladt at drive erhverv, som almindeligvis udføres i beboelses ejendomme, hvis det drives af en person, som bor i den pågældende ejendom, og hvis det drives på en sådan måde, at det ikke er til gene for andre eller ændrer på området karakter som boligkvarter.*

Hegning/plantning

- *Af hensyn til ensartethed henstiller vi til, at hegn i skel er bøgehæk, men andre levende hegn, dyrehegn eller stakit med lodrette stave er også en mulighed.*
- *Etablering af beplantning bør ikke på længere sigt være til gene for andre beboere.*
- *Inden man etablerer hegn i skel eller større beplantning, er det altid en god ide at forhøre sig hos sine naboer og Bestyrelsen.*

Der henvises i øvrigt til Hegnsloven.

Tilbygninger, skure og overdækninger

Det er tilladt at etablere følgende udover de oprindelige skure:

- Bislag over indgangsdøre ved udvalgte huse i henhold til Lokalplanen*
- Terrasseoverdækninger på max 15 m²*
- Overdækkede arealer (åbne skure) med max. 3 lukkede sider i forbindelse med de oprindelige skure max 6 m².*

Summen af arealer for a), b) og c) bør ifølge Lokalplanen ikke overstige 20 m² pr. ejendom, men du bør under alle omstændigheder spørge Bestyrelsen, inden du går i gang. Bestyrelsen kan ifølge Lokalplanen give tilladelse til at skure og overdækninger placeres andre steder end de, der er angivet i lokalplanens oversigt.

Generelt skal byggeri, herunder carport, garage, udhus, drivhus eller overdækket terrasse anmeldes til kommunen eller BBR afhængigt af omfanget.

Opbevaring af brænde og andre materialer

Vi henstiller til, at oplagring af brænde og andre materialer uden for egen matrikel kun finder sted efter aftale med naboer og bestyrelse.

Facader og tage

- *Tage på beboelsesejendomme og på bislag skal udføres med røde tegl.*
- *Tage på skure skal dækkes med pap som på eksisterende skure.*
- *Facader på beboelsesejendomme skal forsat harmonere med de oprindelige mure i lys beton, evt. malet hvide.*
- *Skure bør ifølge Lokalplanen opføres i trykimprægneret træ, men vi anbefaler træ, som ikke er behandlet med miljøskadelig stoffer (vi anser dette punkt i Lokalplanen som værende forældet, idet man sandsynligvis ikke ville skrive den slags i dag).*
- *Træværk, herunder gavle, vinduer, døre og skure skal males med jordfarve, rød, grøn, sort, grå eller hvid.*

Kroengen i Esrum

Terrænregulering

- *Det er tilladt at foretage terrænregulering på +/- 0,5 m, men ikke nærmere end 2,5 m fra skel.*
- *Øvrig terrænregulering kan kun foretages efter skriftlig tilladelse fra kommunen, og ansøgningen skal vedlægges erklæring fra berørte grundejere.*

Radio, TV m.m.

Brug af lydanlæg og maskiner kan genere naboerne, så tænk på at:

- Lydanlæg, herunder radio og TV afpasses i styrke, så naboerne ikke generes.
- Hvis man skal holde fest eller andet, der kan støj, bør naboerne informeres på forhånd med opslag i info-skabet, e-mail eller en seddel i postkassen.
- Arbejde med maskiner – fx haveredskaber og værktøj, som larmer, så vidt muligt udføres i dagtimerne inden kl. 20, efter kl. 8 på hverdage og efter kl. 10 i weekender og på helligdage.

Brændeovne, pejse og varmepumper

Din energiforsyning, herunder varmekilder skal genere naboerne mindst mulig, så tænk på at:

- Varmepumper bør være så lydsvage som muligt, placeres så andre ikke generes af støjen fra dem og gerne afskærmet af en kasse.
- *Der må kun fyres med rent og tørt træ i pejse og brændeovne.*

Bekæmpelse af ukrudt, skadedyr osv.

For at bidrage til mindre forurening, har Kroengens valgt kun at anvende midler godkendt til økologisk produktion, og IKKE miljøfremmede stoffer (som fx glyphosat i Roundup) på vores fælles arealer. Tænk på at:

- Også du kan lade være med at anvende miljøfremmede stoffer i din have.
- Anvende grus, og IKKE salt på veje og stier, når det er glat. Kroengen stiller grus til rådighed.

Kæle- og husdyr

Generelt bør hold af kæledyr og husdyr ikke være til gene for Kroengens beboere, så tænk på at:

- Udendørs dyre-bure (fx hønsehuse) bør rengøres ofte nok og evt. placeres således, at lugten ikke generer naboerne.
- Dyr (fx hunde) bør ikke give lyd i et omfang, der er til gene for andre – det er i orden at hunden gør kortvarigt, men ikke hele dagen ude i haven.
- *Ved hønsehold må du ikke holde haner og haneekyllinger, der er nået en alder, hvor de er begyndt at gale.*

I øvrigt henvises til kommunens hjemmeside om regler for hønsehold. **Ved problemer med skadedyr som fx rotter, skal kommunen altid kontaktes.**

Udarbejdet af Kroengens Forskønnelsesudvalg foråret 2022