

RETNINGSLINIER FOR HUSEJERE

"Ejerforeningen Løjt Feriecenter med begrænset ansvar".

Indhold:	§1 Baggrund
	§2 Generelt
	§3 Fællesarealer
	§4 Terrassearealer
	§5 Plankeværk
	§6 Redskabsskure
	§7 Opvarmning af alle hustyper
	§8 Glas- og vinduespartier
	§9 Skorstene
	§10 Materialer og farver
	§11 Stilleperioder
	§12 Husejerpligter
	§13 Diverse

§1 Baggrund

Løjt Feriecenter blev etableret af Dansk Folkeferie i årene fra 1973 til 1976. Husenes udseende stammer fra byggefirmaet Thorkild Kristensens opkøb og renovering i 2003, og kan ses på tegninger i lokalplan N11 af juni 1991. Alle huse er udstykket som ejerlejligheder. Den enkelte husejer har råderet over den indvendige indretning. Den enkelte husejer har endvidere eksklusiv benyttelsesret til arealet umiddelbart rundt om huset – se § 4.

Med disse retningslinjer vil bestyrelsen sikre, at fællesarealer, bygninger og bygningsbestanddele i foreningens område skal vedligeholdes og fremtræde således, at det harmonerer med områdets oprindelighed, men også videreføres i den nye stil ved foreningens stiftelse i 2003.

Det er foreningens mål at bevare den fine ensartede charme, som altid har været kendetegnet for Løjt Feriecenter.

Disse retningslinjer, er udtryk for bestyrelsens fortolkning af vedtægter og lokalplaner og revideret efter generalforsamlingsbeslutning i 2020.

§2 Generelt

Ønsker om udvendige ændringer /reparationer /vedligeholdelse skal altid forelægges til bestyrelsens godkendelse, før arbejdet må iværksættes.

Husejers evt. ønsker om udvendige og udefra synlige ændringer, arealændringer og lign. er husejers eget ansvar og omkostning.

Ønsker om udvendige ændringer /reparationer /vedligeholdelse og idéløsninger kræver altid en husejers ansøgning og bestyrelsens godkendelse, før arbejdet kan påbegyndes. En ansøgning skal indeholde en skitse og tekstflade. Efter afslutning og godkendelse indgår disse i Ejerforeningens løbende udvendige vedligeholdelse.

Udfører husejer ændringer uden at opnå bestyrelsens godkendelse, kan og vil bestyrelsen kræve arbejdet "lovliggjort" af husejeren. I praksis vil det betyde, at husejer skal nedtage evt. udført arbejde og bringe ejendommen tilbage til oprindeligt udseende. Hvis husejeren ikke efterkommer bestyrelsens påbud, er foreningen berettiget til at få arbejdet udført for husejerens regning. Hvis huset for inden kommer til salg, bliver husejer, ejendomsmægler og den nye køber gjort opmærksom på "ulovligheden", og Ejerforeningens krav opretholdes over for den nye ejer.

Den enkelte husejer er selv berettiget til at foretage almindelig vedligeholdelse, dog er husejer forpligtet til at koordinere dette med bestyrelsen. Se også afsnit om alm. hustilsyn "eks. på husejerpligter".

Al indvendig vedligeholdelse, renoveringer og lign. er husejers eget ansvar og omkostning. Dette kan omfatte bl.a.: gulve, beklædninger, indgangsdøre og oplukkelige vinduer/låger, VVS og elektriske installationer. Dog er vandmålere foreningens ejendom, som foreningens vicevært skal have adgang til at aflæse.

Bestyrelsen forbeholder sig ret at indhente udtalelser fra arkitektfirmaer eller anden rådgiver, før en evt. accept vil blive givet til given husejers ansøgning.

§3 Fællesarealer

Ved fællesarealer forstås de af ejerforeningen tilhørende arealer, som ligger uden for bygningerne og de i tilknytning til bygningerne etablerede terrasser/flisebelagte områder. Fællesarealet omfatter således græsarealer, veje, stier, skråninger, bevoksninger som levende hegn, træer og buske.

Foreningen vedligeholder fællesarealer. Dette omfatter områdets veje, græsslåning, oprensning, beskæring og udtynding af bevoksninger, træer og buske. Dette under hensyntagen til lokalplan og foreningens økonomi.

Den enkelte ejer må ikke foretage indgreb på anlæg eller ændringer i fællesarealer. **Husejeren har eksklusiv brugsret til terrassearealer jf. §4, som følge heraf vedligeholdes disse ikke af foreningen.**

§4 Terrassearealer

Ved husene må der etableres befæstede flisearealer efter følgende retningslinjer:

- Befæstning skal ligge ind til det enkelte hus. Der må således ikke etableres fritliggende flisearealer
- Mod stier og veje må arealet kun udfærdiges i bygningens længde og i en dybde af max. 2 m
- Mod fællesarealer må arealet kun udfærdiges i bygningens længde og i en dybde på max. 5 m.
- Mod nabohus må der etableres arealer ud for indgangsdør/køkkendør i husets bredde og til midterlinjen, i dybden over til nabohus.
- Flisebelægningen skal være 90 gr. vinkelret /lige linjer.
- Der må ikke foretages terrænreguleringer i forbindelse med befæstede anlægsarbejder eller fliselægning, f.eks. opfyldninger, udjævning eller lignende.

Der må ikke anlægges befæstede arealer/fliselægning uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§5 Plankeværk

I området er opsat plankeværk ved de enkelte huse. Plankeværk må ikke udbygges eller ændres uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Græsarealer må ikke indhegnes.

Såfremt der opføres yderligere plankeværk, skal dette altid være 90 gr. vinkelret og lige linjer.

Plankeværk skal have følgende dimensioner og være trykimprægneret og ovntørret iht. NTR norm:

Stolper 12x 12cm, brædder 22mm bredde, 12 cm høje. Plankeværkshøjde svarende til 7 alternativ 9 brædder + 1 cm luft mellem hvert bræt.

Alle nyopførte og tilbyggede plankeværk males i samme hvide farve som områdets øvrige plankeværk – se farvekoder m.v. på lojtferie.dk.

Stakit skal afvaskes/rengøres af husejer for alger og snavs mindst hvert forår.

Der må ikke etableres beplantning opad eller på plankeværk eller faste/permanente plantekummer.

Da der er meget store forskelle på de enkelte huses plankeværker er det vedtaget jf. foreningens vedtægter §21 at vedligeholde af alle plankeværk påhviler den enkelte husejer selv til at male og vedligeholde plankeværk i forbindelse med eget hus og evt. aftale med nabo fælles vedligeholdelse af plankeværk mellem husene. Da plankeværk m.v. ikke udgør en sammenbygget del af den fælles bygningsmasse anses det for privat ejendom, som efter aftale med foreningen midlertidig er opsat.

Hvis et plankeværk gennem længere tid ikke vedligeholdes, forbeholder ejerforeningen sig ret til at fjerne ikke vedligeholdte plankeværk for ejerens regning.

Rækkehuse:

Trappeopgang og træ-terrasser på nordsiden af rækkehusene anses som en del af huset og vedligeholdes af ejerforeningen. Dog opfordres de enkelte husejere i egen interesse at afvaske træet en gang årligt. Ligeledes kan der, i rimeligt omfang, hentes maling hos foreningen til at male træværket.

§6 Redskabsskure

Der må efter ansøgning bygges følgende redskabsskure:

Fritliggende huse:

Ved fritliggende huse skal redskabsrummet opføres efter de tegninger, [der forligger på lojtferie.dk](http://derforliggerpa.lojtferie.dk).

Redskabsskuret skal af husejer males i samme farve og med samme maling som huset – [se farvekoder m.v. på lojtferie.dk](#)

Bemærk at områdets gadebelysning sidder på huset og må ikke fjernes i forbindelse med etablering af redskabsskur.

Rækkehuse:

Ved rækkehuse skal redskabsrummet opføres efter de tegninger, der er udarbejdet af Arkitektfirmaet Højvang Varde Aps. Redskabsrum skal opføres parvis. Se foreningens hjemmeside: bilag "Tegning for redskabsskure rækkehuse".

Redskabsrum skal være af samme materiale, herunder bræddeprofil /tykkelse og bredde af brædder som huset i øvrigt og skal have samme farve som huset. Der må ikke være vinduer i redskabsrummet. Taget på redskabsrummet skal være af samme slags som på huset.

Malingsvejledning indhentes hos bestyrelsen.

Redskabsskure vedliges ikke af ejerforeningen.

§7 Opvarmning for alle hustyper

Al opvarmning skal foregå enten med elvarme og/eller brændeovn. Der kan opsættes ”Luft-til-luft” varmepumper. Bestyrelsen har udarbejdet retningslinjer for kvalitet og placering – se lojtferie.dk. Der skal altid ske ansøgning og godkendelse til bestyrelsen inden opsætning af varmepumpe.

En varmepumpe skal altid afdækkes med en kasse med samme udsende – se lojtferie.dk. Denne kasse betragtes ikke som en del af huset hvorfor den skal males og vedligeholdes af husejeren.

§8 Glas- og vinduespartier

Alle ændringer i husenes glas- og vinduespartier må kun ændres med skriftlig (mail) tilladelse fra bestyrelsen.

På foreningens hjemmeside forefindes en lang række tegninger som er udarbejdet af vores arkitektfirma. Alle ombygninger skal følge en eller flere af disse tegninger. Der kan ikke forventes dispensation af andre løsninger.

Såfremt en ombygning ikke følger den skriftlige tilladelse fra bestyrelsen, kan bestyrelsen på husejers regning bestille håndværker til at bringe forholdet i orden.

Gavlpartier:

Det tillades at isætte glas i trekant kipegavlpartierne som eksisterende glasparti i køkken trekant kip. **Vinduet skal være 2-delt eller 3 delt jf. tegninger på lojtferie.dk.** Oplukkeligt vindue i trekant kipegavlpartiet må kun placeres i sektionspartiet over indgangsdøren **jf. tegning på lojtferie.dk.**

Køkken og stuevinduer

I køkkenet (på langsiden) må isættes vindue i størrelsen 160 cm. bredde og 104 cm. højde. Se hus 201.

Vinduesparti som hus 20 og 18 gives der ikke længere dispensation tilladelse til.

§9 Skorstene

Fritliggende huse har en muret skorsten. Skorsten må ikke fjernes eller ændres.

Skorsten i rækkehuse:

Ved etablering af brændeovn skal skorsten placeres som i hus nr. 109 og have samme diameter. Det skal være en stålskorsten pulverlakeret sort og i syrefast rustfri stål. Ø 28 cm (isoleret). Skorsten skal være 2 m målt fra 22,5 cm under loft.

§10 Materialer og farver

Farver til huse /redskabsrum og plankeværk: [se farvekoder og på lojtferie.dk](#)

Stenbelægning

Herregårdssten, brun/nougat/[brunmix](#).

Træværk

Til al udvendig træbeklædning og plankeværk skal anvendes ovntørret trykimprægneret træ (NTR-kvalitet i fyr eller lærk), således at det straks kan overmales i den respektive farve.

§11 "Stille" perioder

Al arbejde med huset som støjer og sviner skal ske med største hensyntagen til nabohusene.

Håndværksarbejde dvs. udendørs ombygning, anlæg af terrasser bør ikke udføres i højsæsonen:

- Sommerferien: 1.7. – 15.9.
- Påske
- Pinse
- Kr. Himmelfartsferie
- Bededagsferie
- Efterårsferie
- Juleferie: 23.12. – 02.01.

§12 Husejerpligter

Her nævnes eksempler på husejerens egne udvendige tilsynsopgaver og alm. ryddelighed.

- Flisebelægning og befæstede anlæg samt plankeværk og afdækning af varmepumper er husejers egen vedligeholdelse og ansvar.
- Ukrudt fjernes langs hus og plankeværk samt på fliseområder.
- Afvaske plankeværk for alger mindst hvert forår.
- Ikke opbevare fugttransporterende ting op ad ydervæg, f.eks. sandbunke, brændestabel, magasinkister og lign.. Kan forårsage råd og svamp i træværket.
- Madrester må ikke udlægges på terrasser. Risiko for uønskede dyr, bl.a. mus, rotter og ræve.
- Fuglefodring må kun gøres via et rottesikret stativ.

§13 Diverse

Der må ikke etableres bevoksning plantet direkte i jorden hverken på eller opad husets ydermure. Der må gerne opstilles flytbare blomsterkrukker på terrasser (ikke på græsset).

Der må ikke opsættes andre eller yderligere lamper. Ej heller flagstænger eller stolper til f.eks. tørresnore.

De eksisterende udendørslamper må ikke fjernes, da de udgør områdets gadebelysning.

Affald må kun deponeres i de dertil indrettede affaldscontainere. Bygningsaffald, kasserede møbler m.v. må ikke smides i affaldscontainerne, men skal køres til kommunens genbrugsplads i Aabenraa

Veje: Af hensyn til beboerne og vejene er der en hastighedsbegrænsning på 20 km. på foreningens veje.

TK-løsninger som køber har fået udført af TK if. hushandel med TK i år 2003/2004:

Flere af disse løsninger kan/vil ikke blive godkendt af Ejerforeningen i dag, men accepteres som udført.