

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

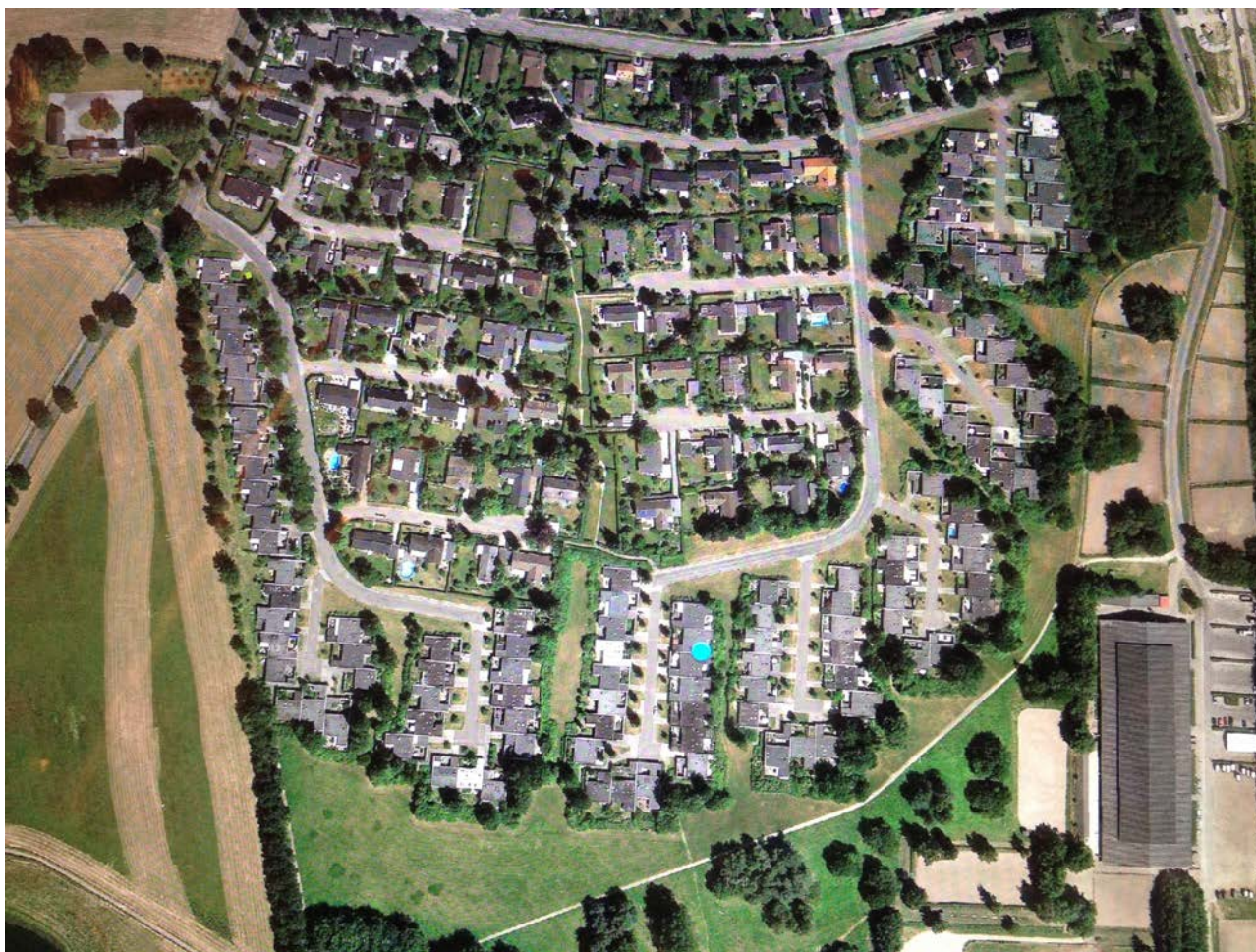
Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

Vedtaget af Grundejerlaugets bestyrelse den 25. september 2014

Information til ejere af

Klyngehusene på Kikhanebakken og Ørnebakken



I dette lille skrift er der oplysninger om bl. a. :

- Mine muligheder og begrænsninger i forhold til fællesarealet foran og bag huset
- Nærdemokrati i den enkelte klynge
- Bevaring af klyngehusenes oprindelige facader og materialer,
- Hvilke murflader skal jeg vedligeholde på min ejendom.
- Hvad gør jeg, hvis kloakken stopper – og hvad skal jeg betale for.
- Hvad gør jeg, hvis jeg har mistanke om at der er rotter
- Må jeg opsætte antenner og andre tekniske installationer
- Hvor skal jeg henvende mig, hvis gadelyset på min gårdhavemur ikke lyser
- Hunde på Grundejerlaugets fællesareal

Du finder de forskellige emner i indholdsfortegnelsen på næste side

Indhold:

1. Formålet med dette lille skrift:
2. Hvor ligger de private skel i forhold til fællesarealet foran og bag klyngehusene.
3. Muligheder og begrænsninger
 - 3.1 Udvidelse af forhaverne
 - 3.2 Beplantning på fællesarealet foran haverne
 - 3.3 Opsætning af faste hegn på Grundejerlaugets areal
 - 3.4 Opsætning af faste hegn på det privatejede haveareal.
 - 3.5 Fældning af træer på Grundejerlaugets areal
 - 3.6 Anlæg af ekstra P. Plads på fællesarealet inde i klyngen
 - 3.7 Nærdemokrati i den enkelte klynge / brug af fællesarealet inde i klyngen
 - 3.8 Anden brug af Grundejerlaugets fællesareal
4. Bevaring af klyngehusenes oprindelige farver, facader og materialer
5. Hvilke murflader skal vedligeholdes af den enkelte ejendom
6. Hvad gør jeg, hvis kloakken stopper – og hvad skal jeg betale for.
7. Hvad gør jeg, hvis jeg har mistanke om at der er rotter
8. Må jeg opsætte antenner og andre tekniske installationer
9. Hvor skal jeg henvende mig, hvis gadelyset på min gårdhavemur ikke lyser
10. Hunde er velkomne – men kun hvis ejeren eller føreren udviser ansvar

God læselyst



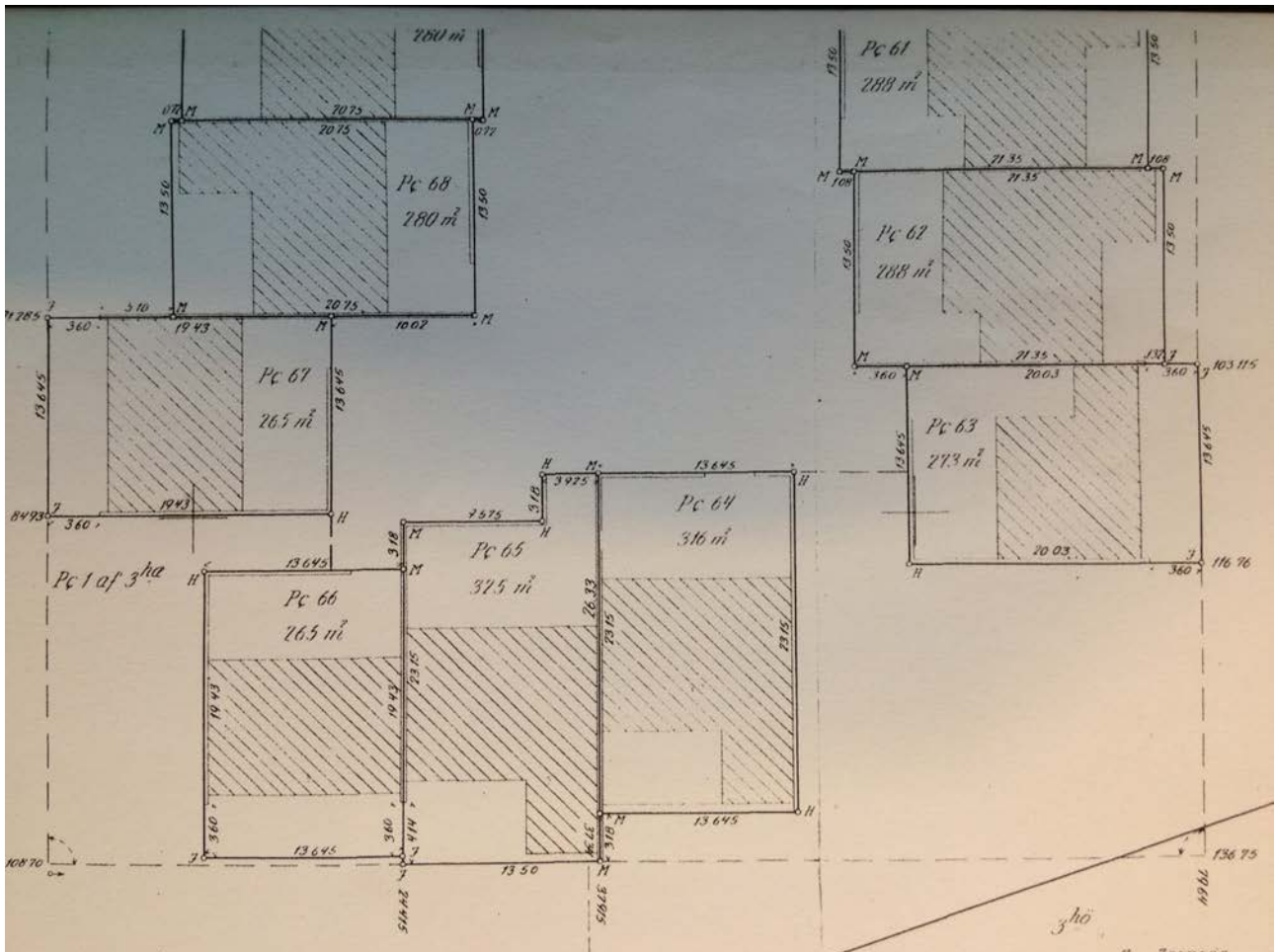
Et smukt eksempel på, hvor diskret et klyngehus kan gemme sig bag roser og træer

1. Formålet med dette lille skrift.

Formålet med dette lille skrift er at sikre at både eksisterende og nye ejere af klyngehusene har nem adgang til at finde svar på praktiske spørgsmål om de muligheder og begrænsninger, der gælder for brug af Grundejerlaugets fællesareal, træfældning og beskæring af beplantning på fællesarealerne, bevaring af husenes oprindelige facader, pligt til vedligeholdelse af murede facader, vedligeholdelse af kloaksystem, m.v.

2. Hvor ligger de private skel i forhold til fællesarealet foran og bag klyngehusene.

Klyngehusene på Kikhanebakken og Ørnebakken er opført på forholdsvis små private grunde på 250 – 350 m². På nedenstående skitse er vist et typisk udsnit af bebyggelsens matrikelkort med bebyggelsen på den enkelte matrikel vist som skraveret areal.



Kort fortalt danner gårdhavemurens facadeside mod adgangsarealet inde i klyngen skel til den ene side og mod havesiden ligger skellet for vinkelhusenes vedkommende ca. 30 cm. fra facaden. For huse uden vinkel er der ca. 3,60 m. fra havefacaden til skel mod fællesarealet / slugten. Det er desværre ikke alle ejendomsmæglere, der husker at gøre køberne opmærksomme på dette forhold.

Som kompensation for de små private grunde er der udlagt ca. 50.000 m² som fællesarealer i form af færdselsareal og grønt område internt i den enkelte klynge og som grønne slugter med naturkarakter mellem klyngerne og ikke mindst som naturrandzoner med skovbrynskarakter mod det tilgrænsende naturområde Søllerød Naturpark.

De små private grunde har i tidens løb medført talrige ønsker fra klyngehusejerne om at kunne disponere på egen hånd over dele af det fællesareal, der grænser op til deres private matrikel.

Disse ønsker er desværre af og til resulteret i at der er etableret forhold, der efterfølgende har givet anledning til at Grundejerlaugets bestyrelse har måttet stille krav om at fældet beplantning genetableres, nyt haveanlæg fjernes og hegn og plankeværker nedtages, med den utilfredshed til følge som man må forvente i den slags situationer.

Langt de fleste af disse negative situationer er givetvis opstået utilsigtet og "i god tro" fordi blandt andet nytillflyttede ejere af klyngehuse ikke har været bekendt med de muligheder og begrænsninger, der er gældende / anført i deklarationen, når man ønsker at disponere over en del af det tilgrænsende fællesareal.

Behovet for dette lille skrift er heller ikke af nyere dato. Af referat fra generalforsamlingen den 3. Maj 1990 fremgår det:

"En tidligere generalforsamlings vedtagelse har givet ejerne af klyngehuse lov til at udvide deres forhaver mod fællesarealet frem til skræntkanterne men ikke videre, således at indkig om sommeren er umuligt. For klyngehuse med forhaver i niveau med fællesarealerne må gælde samme regler, d.v.s. at beplantning eller lignende, der forhindrer indkig om sommeren må opretholdes. Utidig beskæring på skrænter og fællesarealer er ikke tilladt. Det tilkommer gartneren at udføre dette arbejde. Evt. henvendelse herom må forelægges bestyrelsen".

Den 2. april 1997 var der på ny aktuelle forhold, der bevirkede at Grundejerlaugets bestyrelse måtte omdele følgende meddelelse til medlemmerne:

"På given foranledning må det indskræpes, at det ikke er tilladt den enkelte grundejer at beskære hårdt eller fælde i fællesarealet uden at have aftalt den påtænkte indgriben med bestyrelsen".

2. Formålet med at orientere om muligheder og begrænsninger for klyngehusejerne:

Formålet med dette orienteringsskrift er derfor at udbrede kendskabet til de muligheder og begrænsninger, der gælder når man som ejer af et klyngehus får tilladelse fra Grundejerlaugets bestyrelse til at disponere over en del af det fællesareal, der grænser op til den private grund på havesiden eller mod boligvejen.

Det ligger bestyrelsen meget på sinde at den enkelte klyngehusejer har forståelse for at den begrænsning, man er underlagt som ejer af et hus, der indgår i en helhed, også gælder for naboen og derfor også er en beskyttelse mod hvad naboen eventuelt kan finde på.

Bestyrelsens formål med konsekvent at administrere disse "muligheder og begrænsninger" er naturligvis ikke at påføre medlemmerne unødige restriktioner. Formålet er alene at sikre at den sammenhængende karakter, der præger bebyggelsens grønne områder bevares, således at Kikhanebakken og Ørnebakken også i fremtiden vil være kendt som et smukt og velfungerende boligområde, med den positive indvirkning, det nu engang har på prisniveauet i området.

3. Muligheder og begrænsninger

3.1 Udvidelse af forhaverne mod slugterne

Ejerne af klyngehuse har med hjemmel i en tidligere generalforsamlingsbeslutning generelt lov til at udvide deres forhaver mod fællesarealet frem til beplantningen på skræntkanterne - men ikke videre.

For klyngehuse med forhaver i niveau med fællesarealerne gælder i princippet en tilsvarende ret, idet der dog så vidt muligt altid bør være en beplantningszone med den oprindelige beplantning på 2 – 3 meters bredde på fællesarealet foran det private haveareal af hensyn til områdets og slugternes helhedspræg og således at indblik til den private have fra fællesarealets færdselsareal er afskærmet i sommerhalvåret. Grundejerlaugets bestyrelse skal kontaktes i det enkelte tilfælde for en konkret aftale herom.

3.2 Beplantning på fællesarealet foran haverne mod slugterne

Den oprindelige rosenbeplantning fra skråningskanten og ned til skråningsfoden består af Rosa Multiflora og Rosa Carolina. Rosenbeplantningen beskæres, vedligeholdes og efterplantes af Grundejerlauget. Den enkelte grundejer må ikke beskære eller klippe i rosenbeplantningen.

Klyngehuse med udsigt over "engen" eller lignende udsigtsområder, må klippe roserne nærmest ejendommens private have i nødvendigt omfang, således at udsigten fra haveniveau over "engen" m.v. bevares, men der må ikke klippes videre ned ad skråningen. Det er heller ikke tilladt at foretage "faconklipping" eller lignende klipping, der ødelægger beplantningens tilsigtede "skovbrynskarakter".

3.3 Opsætning af faste hegn på Grundejerlaugets areal

Det er ikke tilladt at opsætte nogen form for faste hegn, trådhegn eller lignende på den del af Grundejerlaugets areal, der inddrages til privat have efter afsnit 3.1. Da det er Grundejerlaugets areal, er det alene Grundejerlaugets bestyrelse, der har kompetencen i dette tilfælde.

3.4 Opsætning af faste hegn på den enkelte ejendoms privatejede grund.

Det fremgår af punkt 9.4 i "Deklaration for Holte Avlsgårds Jorder" at

"hegn i gårdhusbebyggelsen, herunder hegn omkring gårdhaverne, skal godkendes af kommunalbestyrelsen".

Denne bestemmelse omfatter kun hegn, der opstilles på det privatejede grundareal. Grundejerlaugets bestyrelse har således ikke kompetencen i dette forhold, men da Grundejerlaugets formål er at varetage alle medlemmernes interesser, følger Grundejerlauget naturligvis disse forhold med interesse og med udgangspunkt i den holdning, at det er i alle grundejerns interesse at områdets velordnede karakter bevares.

3.5 Fældning af træer på Grundejerlaugets areal

Den enkelte grundejer må ikke på eget initiativ fælde træer på den del af fællesarealet, der ligger uden det areal, der er omfattet af den generelle tilladelse til udvidelse af den private have.

Henvendelse om fældning af træer rettes til Grundejerlaugets Gartner og Naturplejegruppe, der så vidt muligt administrerer opgaven efter følgende principper:

A: Er et træ farligt for omgivelserne eller giver det berettiget grund til utryghed for de omkringboende, **skal** det fældes for Grundejerlaugets regning.

B: Påfører træet de omkringliggende ejendomme betydelige skyggegener for sol fra øst, syd og vest, **kan** det blive fældet for Grundejerlaugets regning, såfremt der er økonomi til det. Er det økonomiske grundlag ikke tilstede, kan grundejeren evt. få lov til at lade træet fælde af grundejerlaugets gartner mod selv at betale omkostningerne herved. Træets værdi tilfalder i så fald grundejeren.

Det bemærkes at det er Gartner og Naturplejegruppens holdning at "en træfældning bør følges af en træplantning", så kvarteret fortsat kan bevare sin grønne karakter, og at der er mange steder i området, hvor der kan stå træer, uden at de er til gene for nogen.

I samme forbindelse må det også bemærkes at Gartner og Naturplejegruppen er enig i at træer kan blive for store, og at rettidig beskæring / fældning er en vigtig del af områdets naturpleje. Al træfældning / beskæring / nyplantning bliver foretaget i samråd med Grundejerlaugets gartner og naturpleje entreprenør.

3.6 Anlæg af ekstra P. Plads på fællesarealet inde i klyngen

En ekstra P. Plads skal normalt anlægges som en udvidelse af den eksisterende indkørsel til den private carport. Der skal anvendes samme type fliser, som de eksisterende, og der må ikke laves nogen form for kantstenafgrænsning mod den tilstødende græsplæne. Der skal indhentes skriftlig tilladelse fra Grundejerlauget. Vedligeholdelse af belægning og fornøden ukrudtsbekæmpelse på de private parkeringspladser påhviler den grundejer, der har anlagt pladsen.

Selv om en grundejer har afholdt udgifterne ved at få en parkeringsplads anlagt, tilhører arealet "under fliserne" fortsat Grundejerlauget, og der kan ikke vindes hævd på arealet. Det er også Grundejerlaugets bestyrelse, der bestemmer, hvilke aktiviteter, der må finde sted på parkeringspladsen.

3.7 Nærdemokrati i den enkelte klynge.

Det er boerne i den enkelte klynge, der selv administrerer brug af fællesarealet inde i den enkelte klynge. Ved større begivenheder skal Grundejerlaugets bestyrelse orienteres – og i forhold, der har betydning for den samlede bebyggelse, har bestyrelsen den endelige kompetence.

Husk også at give naboerne besked før du påbegynder en større ombygning, opstiller en skurvogn eller lignende.

Det er den enkelte klynge, der har ansvaret for anlæg, drift og vedligehold af de oprindelige "nærlegepladser" og forestår renholdelse / fejning af de flisebelagte sti-udgange fra klyngen til slugterne.

Det vil gøre samarbejdet mellem beboere og Grundejerlaugets bestyrelse nemmere, hvis der i hver klynge er valgt en kontaktperson, der kan give / modtage information fra Grundejerlaugets bestyrelse / Grundejerlaugets Gartner og naturplejegruppe.

Det fælles græsareal med tilhørende "karaktergivende beplantning" inde i klyngen samt beplantningen langs slugter og mod engen vedligeholdes af Grundejerlauget.

3.8 Anden brug af Grundejerlaugets fællesareal.

Det er ikke tilladt at henstille trailere, deponere haveaffald, oplagre gamle havefliser, opstille kompostbeholdere eller lignende på Grundejerlaugets fællesareal.

Det er tilladt at stable og forarbejde brænde købt af Grundejerlauget på fællesarealet, under forudsætning af at brændet til enhver tid er stablet pænt og ordentligt og ikke virker skæmmende i forhold til den omgivende naturs karakter. Brændet skal henligge som en "åben brændestak" uden overdækning med presenning, plastfolie eller lignende. Brændet skal fjernes efter max. 3 måneder og der skal ryddes op, når arbejdet er afsluttet.

Hvis en klynge i enighed beslutter at afholde f. eks. garagesalg / loppemarked på fællesarealet, skal der indhentes tilladelse hertil fra Grundejerlaugets bestyrelse. Eventuelle skilte opsat på Grundejerlaugets areal skal fjernes umiddelbart efter at aktiviteten er afsluttet.

4. Bevaring af klyngehusenes oprindelige farver, facader og materialer

Det fremgår af punkt 6.4 i "Deklaration for Holte Avlsgårds Jorder" at:

"Opmærksomheden henledes på at eventuelle ønsker om ændring af de farver og materialer, som er godkendt i forbindelse med byggeansøgning og byggetilladelsen ikke må foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse uanset tidspunktet for bygningens opførelse".

Det betyder at der skal søges om tilladelse hos Rudersdal kommune til alle ændringer af de oprindelige facader – også dem man selv måske betragter som uvæsentlige – især hvis de er synlige fra fællesareal og vej.

Der er "detaljerne, der skaber helheden" og derfor er det problematisk med ændringer som f. eks.: Udskiftning af sternbrædder med sternbeklædning af krydsfiner, udskiftning af hoveddøren med en "typehusdør" med "griseøje" (et lille firkantet vindue isat "på spidsen" som det kendes fra Skagen husene.

Bemærk at den sorte farve på bebyggelsens træværk og facadepartier er godkendt i forbindelse med byggeansøgning og byggetilladelse og derfor ikke må ændres uden godkendelse fra Rudersdal Kommune. Den sorte farve sikrer helheden og er valgt efter professionel rådgivning fra den kendte arkitekt Bertel Udsen.

Det er Rudersdal Kommune - og ikke Grundejerlaugets bestyrelse - der har kompetencen omkring ændringer af farver og materialer på bebyggelsens facader, men da Grundejerlaugets formål er at varetage medlemmernes fælles interesser, følger Grundejerlauget naturligvis disse forhold med stor interesse og med udgangspunkt i den holdning, at det er i alle ejeres interesse at områdets oprindeligt godkendte arkitektur, materialer, farver og karakter bevares, således at det sikres at ejendommenes og kvarterets kvalitets- og prisniveau opretholdes

5. Hvilke murflader skal vedligeholdes af den enkelte ejendom

Fugerne i murfladerne i klyngehusbebyggelsen er – eller bliver - i tidens løb angrebet af murbier eller dårlige og udfaldne fuger og kommer derfor til at trænge til at blive omfuget.

Klyngehusgrundene er som hovedregel udstykket som et rektangel og matrikelskellet mellem ejendommene ligger midt i den fælles mur. (se matrikelkort under afsnit 1). Det betyder at når matriklerne og dermed bygningerne er forskudt i forhold til hinanden, kommer der i mange tilfælde til at ligge "en halv murtykkelse" ude på fællesarealet.

Da Grundejerlauget ikke har noget ejerskab til disse "halve mure", påhviler vedligeholdelsen af disse murflader de ejere, der "har nytte af den pågældende murflade". Det vil for eksempel være tilfældet, når murfladen er en halvdel af en mur, der bærer en carport.

Grundejerlauget er gerne behjælpelig med nærmere drøftelse, hvis der er tvivl om, hvem der principielt er forpligtet til at vedligeholde en murflade.

6. Hvad gør jeg, hvis kloakken stopper – og hvad skal jeg betale for.

Klyngehusbebyggelsen på Kikhanebakken og Ørnebakken er "separatkloakeret". Det vil sige at regnvand og spildevand løber i hver sin ledning.

Men spildevandsledningerne (kloakledningerne) løber i mange tilfælde inde under husene, og det er almindeligt at ledninger og rensningsbrønde er fælles for 3 – 4 huse. Det betyder at når en spildevandskloak stopper, skal rensningen ofte foretage fra en brønd i et hus 2 husnumre længere nede ad vejen.

Da afløbsledningerne således er et fællesanliggende for flere huse, er der på alle klyngehusene tinglyst en deklaration, der sikrer fordeling af udgifter til vedligeholdelse – herunder rensning – og fornyelse på de husejere, der bruger den pågældende afløbsledning.

Den pågældende deklaration lyder således (i uddrag):

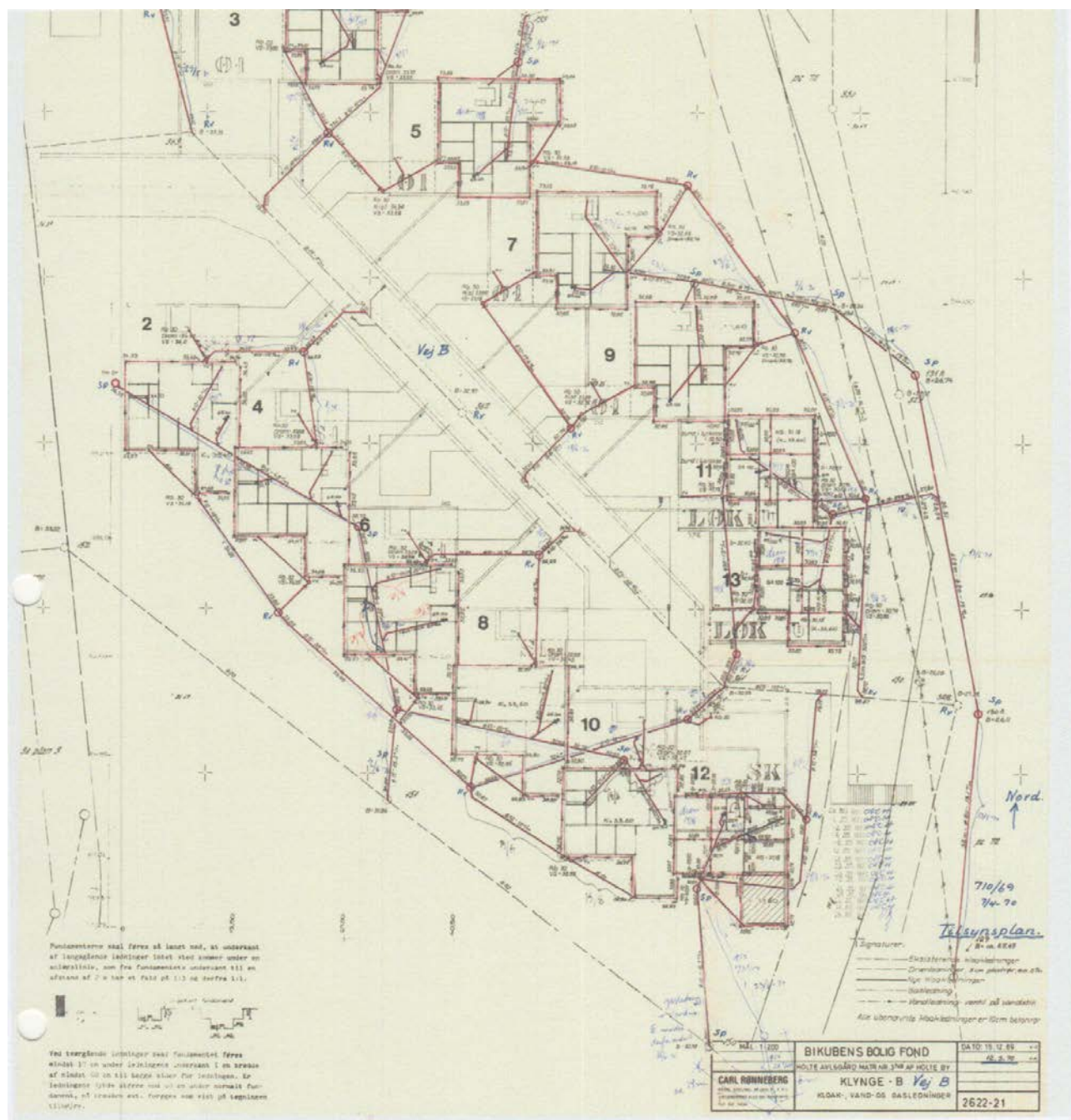
"Ejeren eller ejerne skal være pligtige til at tillade at de fornødne vedligeholdelsesarbejder af det fælles kloakanlæg foretages, i hvilken henseende det bemærkes at udgifterne til vedligeholdelse af den del af kloakanlægget, som tjener to eller flere ejendommers afvanding, afholdes ligeligt af ejerne af de ejendomme, som benytter den pågældende del af anlægget til afledning af regnvand eller spildevand. Den del af kloakanlægget, som alene tjener en enkelt ejendoms afvanding, vedligeholdes alene for vedkommende ejers regning"

Deklarationens fulde tekst kan findes på Grundejerlaugets hjemmeside.

Det betyder altså at selv om de pågældende afløbsledninger er beliggende på Grundejerlaugets fællesareal, påhviler vedligeholdelse og fornyelse af ledningerne de husejere, der benytter de pågældende ledninger til afledning af regnvand eller spildevand.

Grundejerlauget har således intet med vedligeholdelse eller fornyelse af disse ledninger at gøre, og det er de enkelte husejere, der i fællesskab må tage kontakt til kommunen eller et kloakrensningsfirma, når der er problemer afløbsledningerne.

Eksempel på en kloakplan for en klynge



På tegningen vises et eksempel på en kloakplan fra en klynge. På Grundejerlaugets hjemmeside findes kloaktegninger over alle klyngerne.

7. Hvad gør jeg, hvis jeg har mistanke om at der er rotter

Som anført under punkt 6. Er det sådan at selv om de pågældende afløbsledninger er beliggende på Grundejerlaugets fællesareal, påhviler vedligeholdelse og fornyelse de husejere, der benytter de pågældende ledninger til afledning af regnvand eller spildevand.

Grundejerlauget har intet med vedligeholdelse eller fornyelse af disse ledninger at gøre, og heller ikke med evt. rotteangreb som følge af defekte kloakledninger.

Det er de enkelte husejere, der i fællesskab må tage kontakt til kommunen og anmelde et rotteangreb.

Men Grundejerlaugets bestyrelse har mulighed for at rådgive, hvis man som husejer "kører fast" i et problem.

8. Må jeg opsætte antenner og andre tekniske installationer

Det fremgår af punkt 1.14 i "Deklaration for Holte Avlsgårds Jorder" at:

"Rudersdals Kommunen skal godkende alle yderligere udvendige tekniske installationer, der ikke indgår i den oprindelige byggetilladelse, og som markerer sig set fra vej og offentligt tilgængelige arealer".

Den opdaterede tekst vedr. antenner opsætning af antenner lyder således:

1.11. Udendørs antenner til modtagning af radiofoni og fjernsyn må ikke opsættes på de enkelte ejendomme.

1.12. Dog gælder følgende undtagelse:

1.12.1. På hvert hus/grund kan monteres følgende antennemateriale, som overholder de i § 6.3 anførte krav til farver og overflader for andre bygningsmaterialer.

1.12.2. Enten højst 2 DVB-T-antenner af den kapslede type eller lignende små uanseelige antennesystemer med en største udstrækning på 25 cm og tykkelse under 3 cm. Det anvendte monteringsrør må ikke overstige en højde på 50 cm og en diameter på 30 mm.

1.12.3. Eller højst 2 andre lignende små uanseelige antennesystemer, som enten ikke er synlige i området, eller som er opsat så diskret og anonymt, at det ikke skæmmes området.

1.12.4. Antennematerialet skal nedtages, når det ikke længere er i anvendelse.

Det betyder at alle andre former for antenner, solcellepaneler, varmepumper, ovenlysvinduer, stålskorstene samt lignende installationer m.v., der ikke er identiske med de oprindelige, principielt skal godkendes af Rudersdal Kommune, før de installeres eller monteres eller opsættes.

Det er Rudersdal Kommune og ikke Grundejerlauget der har kompetencen i dette forhold, men da Grundejerlaugets formål er at varetage alle medlemmernes interesser, følger Grundejerlauget naturligvis disse forhold med interesse og med udgangspunkt i den holdning, at det er i alles interesse at områdets velordnede karakter bevares.

9. Hvor skal jeg henvende mig, hvis gadelyset på min gårdhavemur ikke lyser

De gadelys lamper, der sidder på ejendommenes gårdhavemure, er en del af den kommunale gadebelysning i området, og Grundejerlauget har intet ansvar for lampernes drift og vedligeholdelse.

Fungerer lampen på din gårdhavemur ikke, skal du henvende dig til DONG ENERGY

10. Hunde på Grundejerlaugets fællesareal

Hjælp din hund med at blive populær og velset på vores dejlige grønne områder. Det er ikke hundene, vi har noget imod – slet ikke. Det er ejere, der ikke passer ordentligt på deres hund og gør rent efter den. Især på legepladsen og fodboldbanen er det ærgerligt når der ligger store hunde efterladenskaber, fordi deres ejere ikke gider gøre rent efter hundene, og der så kommer små børn grædende hjem fordi de har trådt i en ulækker hundede.....



Hunde er velkomne – men kun sammen med ejere eller førere, der tager ansvar.
Regn med at det bliver påtalt, hvis du som hundeejer eller -fører ikke gør rent efter din hund.

Vedtaget af bestyrelsen for Grundejerlauget Holte Avlsgaard den 25.09.2014

Grundejerlauget Holte Avlsgaard

Gartner- og Naturplejegruppen

Martin Angelo, formand

Anne Bundgaard, formand