

ABC for grundejere



Tillykke med jeres nye bolig. Vi håber I vil falde godt til.

Vi vil gerne byde jer velkommen i grundejerforeningen Kratbjerghusene.

Som ny grundejere har I sikkert en masse spørgsmål og derfor har vi udarbejdet denne ABC, hvor I kan finde informationer om stort og småt, der er værd at vide som ny grundejer i foreningen. Finder I ikke svar på jeres spørgsmål her, så kontakt gerne bestyrelsen.

Skovlunde, april 2021

Bestyrelsen

A

Affaldsordning

Alle grundejere har en beholder til mad/restaffald og en beholder til haveaffald ved huset.

Der findes derudover i alt 4 x fælles pap-, plastic-, glas-, metal-, og papirkuber. Alle grundejere i foreningen kan benytte alle kuberne, men vær opmærksom på at uvedkommende ikke benytter kuberne. Vær gerne omhyggelig med sorteringen.

Spørgsmål vedrørende affald rettes til Ballerup Kommune eller til Vestforbrænding:

<https://selvbetjening.vestfor.dk>

Akutte problemer (el, vand, gas, kloak)

Det er den enkelte grundejers ansvar at udbedre skader på egne installationer. I tilfælde af ledningsbrud på fælles vand- eller kloakledning, skal det straks meddeles til bestyrelsen.

B

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 5 grundejere valgt på generalforsamlingen. Af praktiske grunde skal al henvendelse til bestyrelsen foregå via email på kratbjerghusene@kratbjerghusene.dk

Ved akut opståede problemer (vand/kloak/el mm.) kan henvendelse foregå direkte til bestyrelsen. Bestyrelsens medlemmer fremgår af foreningens hjemmeside.

C

Cykelskur

Cykelskur foran huset må kun opføres i henhold til bestemmelse og tegning i lokalplanen.

Cykling

er ikke tilladt på stierne, og kørsel med motorkøretøjer er forbudt.

Carport

Se under parkering.

Spørg ikke hvad foreningen kan gøre for dig, men hvad du kan gøre for foreningen.



D

Dyr

Den enkelte grundejer har ansvaret for sine kæledyrs færden, støj og efterladenskaber. Har man kat eller hund bør man opsætte et trådhegn på egen grund i en højde af max. 150 cm.

E

Energi

Den enkelte grundejer beslutter selv, hvilken energiløsning man vælger til opvarmning af sin ejendom (olie/naturgas/varmepumpe). Vær dog opmærksom på støj og andre gener, da vi bor tæt.

F

Facebook

Se under kommunikation.

Fællesdage

Der afholdes 2 fællesdage om året, hvor forskellige fælles opgaver løses. En dag om foråret og en dag om efteråret. Begge dage afsluttes med fælles spisning.

Fælles materialer

I grundejerforeningens skur er der forskelligt materiel (trillebør, stiger m.m.), som kan lånes ved henvendelse til bestyrelsen.

Færdsel på stierne

Cykling, kørsel med motorkøretøjer og trailere er forbudt.

G

Gartner

Foreningen har store fællesarealer med græs, hække og træer, som passes af et gartnerfirma. Dette gælder dog ikke egne hække.

Generalforsamling

Generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april. På generalforsamlingen behandles bestyrelsens årsberetning, regnskab, budget, indkomne forslag og der afholdes valg til bestyrelsen.

Gravearbejde

Hvis man, i forbindelse med ledningsarbejder (kloak/vand/bredbånd), får udført gravearbejde på stier/fællesareal, skal man påse at stien/fællesarealet bliver reetableret ordentligt.

Spørg ikke hvad foreningen kan gøre for dig, men hvad du kan gøre for foreningen.



Grundejerforeningen

Man har pligt til at være medlem af og betale kontingent til grundejerforeningen. Grundejerforeningen blev oprettet i forbindelse med husenes opførelse i 1963. Foreningen består af 70 medlemmer.

H

Hække og hegn

I skel mellem boligerne og mod stier skal der være ligusterhæk. Hækken i baghaven må højst være 180 cm, målt udefra. Du skal selv klippe, vedligeholde og om nødvendigt udskifte den. Hækken skal klippes ind, så græsarealet mellem hæk og sti er ca. 110 cm. Græsarealet overfor køkkenvinduet skal du også selv vedligeholde.

K

Kloakker

Kommunikation

Foreningen har en hjemmeside www.kratbjerghusene.dk med forskellige praktiske oplysninger herunder bestyrelsens navne og adresser. Desuden har vi en [Facebookgruppe](#) til daglig kommunikation mellem grundejerne.

L

Legeplads

Legeplads, boldbane og øvrige fællesarealer er kun for grundejerforeningens medlemmer og deres gæster. Vis hensyn til de nærmeste grundejerne. Skader og mangler på legeredskaber meddeles straks til bestyrelsen.

Lokalplan

Der er udarbejdet en lokalplan for vores område: [Lokalplan113](#), som er gældende for hele området. Heri findes bestemmelser vedrørende parkering, tilbygninger, hegn mv.

Lys

Det er vedtaget på en generalforsamling, at alle huse skal have udendørs lys tændt fra mørkets frembrud til morgenlys er fremme.



M

Motorkøretøjer

Kørsel med motorkøretøjer på stierne er forbudt. Stiernes belægning er ikke egnet hertil og kan ikke bære vægten af køretøjerne.

Det er den enkelte grundejers pligt at informere eventuelle håndværkere, flyttefolk o.lign. om dette. Parkering (udover af- og pålæsning) af motorkøretøjer over 3500 kg er ikke tilladt i lokalplanområdet.

N

Nabohjælp

For at undgå indbrud og hærværk, hjælper vi hinanden med at holde opsyn i området. Giv dine naboer besked, hvis I er væk i længere tid (f. eks. hvis I rejser på ferie). Tænd lys ude om aftenen og vær opmærksom på mistænkelige personer i området.

P

Parkering

Hver grundejer har én parkeringsplads på et af de 4 parkeringsområder. (undtaget herfor er grundejere på Bøgesvinget 2-8). På foreningens hjemmeside findes en oversigtsplan over p-pladser.

Parkering (udover af- og pålæsning m.v.) af motorkøretøjer over 3500 kg er ikke tilladt i hele lokalplanområdet. Parkering af campingvogne og oplag af lystbåde mv. på veje og fællesarealer må heller ikke finde sted.

Der er mulighed for at bygge carport for egen regning. Regler herfor kan indhentes hos bestyrelsen.

Alle bedes benytte deres plads, og parkering langs Bøgesvinget er forbeholdt gæster og håndværkere.

Plankeværk

Er ikke tilladt. Jvf. lokalplanen skal der være hække mellem de enkelte matrikler. Hækkene kan suppleres med et åbent trådhegn på egen grund i en højde af max. 150 cm.

R

Regnskab og budget

Kontingent til foreningen opkræves gennem PBS. Bestyrelsen udarbejder budget og fremlægger regnskab på generalforsamlingen. De væsentligste udgiftsposter er gartnerarbejde, vedligehold af legeplads samt opsparing til større anlægsarbejder.

Spørg ikke hvad foreningen kan gøre for dig, men hvad du kan gøre for foreningen.



Rotter

Rotter ser vi desværre ind imellem i området. Rotter skal straks anmeldes til Ballerup Kommune. For at undgå rotter, er det ikke tilladt at fodre fugle med madaffald eller lignende. Dyrefoder og kompost skal opbevares i rottesikre beholdere.

S

Sne og snerydning

Den enkelte grundejer er lovmæssigt forpligtet til at rydde for sne på stien foran eget hus. Foreningen foretager normalt rydning på alle stier, fortove og P-pladser med en fejmaskine, som et par frivillige grundejere kører ud med ved sne.

Stophane

Til vandledningen befinder sig i græs/hæk arealet overfor køkkenvinduet. Husk at "motionere" den ca. 1 gang årligt. Er den defekt bør den udskiftes.

T

U

Udestue

Påtænker man at opføre en udestue, skal man følge de bestemmelser, der findes i lokalplanen.

V

Vis hensyn

overfor dine naboer, både med hensyn til støj og røg/lugtgener. Vi bor tæt. Er du plaget af støj eller andet fra naboen, så kontakt i første omgang naboen. Hjælper det ikke og kan en konflikt ikke løses i mindelighed, så kontakt politiet. Bestyrelsen har ingen beføjelser til at gribe ind i uoverensstemmelser mellem grundejere.

Vandledningsbrud

Vandledningsbrud på fællesarealer skal anmeldes til bestyrelsen. Dog ikke brud på egen stikledning. Ved brud på egen vandledning skal du lukke for vandet på stophanen, og kontakte din forsikring/gas- og vandmester.

Vedtægter

for grundejerforeningen kan ses på vores hjemmeside.

Spørg ikke hvad foreningen kan gøre for dig, men hvad du kan gøre for foreningen.