



ABC for grundejerne



Til lykke med jeres nye bolig. Vi håber, I vil falde godt til. Vi vil gerne byde jer velkommen til Grundejerforeningen Kratbjerghusene.

Som ny grundejer 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, juli 2026
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-, plastik-, glas-, metal- og papirkuber. Alle grundejere i foreningen kan benytte alle kuberne. Vær gerne omhyggelig med sorteringen. Spørgsmål vedrørende affald rettes til Ballerup Kommune Ressourceindsamling borger@ressourceindsamling.dk, til Hjem - www.perfectwaste.dk, eller tlf. nr. 69161414.

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. Er der brug for at lukke for vandet kan man låne en kraftig nøgle i skuret.

B

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 5 grundejere valgt på generalforsamlingen. Af praktiske grunde kan henvendelsen til bestyrelsen foregå via e-mail 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 kan 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.

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. Vi henviser til loven om mark- og vejfred, som pålægger alle at holde husdyr på egen grund.

E

Energi

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

F

Facebook

Se under kommunikation.

Fællesdage

Der afholdes to fællesdage om året, hvor forskellige fælles opgaver løses; én dag om foråret og én dag om efteråret. Begge dage afsluttes med fællesspisning.

Fælles materialer

I grundejerforeningens skur, placeret på parkeringsplads 3, er der forskelligt materiel (trillebør, stiger mm.) 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. Husk selv at klippe yderhækkene.

Generalforsamling

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

Gravearbejde

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



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 ligusterhække. Hækken i baghaven må højst være 180 cm målt udefra og må ikke erstattes af plankeværk. Man skal selv klippe, vedligeholde og om nødvendigt udskifte den. Hækken skal klippes ind, så græsarealet mellem hæk og sti er ca. 1 meter. Græsarealet over for køkkenvinduet skal også vedligeholdes.

K

Kloakker

Ved problemer kan man f.eks. kontakte ABAK Kloakservice, Sengeløsevej 6, 4000 Roskilde, tlf. 70266466 som tidligere er blevet brugt af foreningen. Der er en stor split i skuret beregnet til rensning af kloak.

Kommunikation

Foreningen har en hjemmeside www.kratbjerghusene.dk med forskellige praktiske oplysninger, herunder bestyrelsens navne og adresser. Desuden findes der en facebookgruppe, som hedder Grundejerforeningen Kratbjerghusene, til daglig kommunikation mellem grundejerne.

L

Legeplads

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

Lokalplan

Der er udarbejdet en lokalplan for vores område, [Lokalplan 113, 113 Bøgesvinget i Skovlunde - Lokalplanportal - Ballerup Kommune](#), 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 næste dags morgen.

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 og lign. om dette. Parkering (udover af- og pålæsning) med 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 ét af de 4 parkeringsområder (undtaget herfor er grundejerne på Bøgesvinget 2 – 8). På foreningens hjemmeside findes en oversigtsplan over p-pladserne. Man skal selv renholde og snerydde sin p-plads.

Parkering (udover af- og pålæsning mv.) med 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 en carport for egen regning. Regler herfor kan indhentes hos bestyrelsen.

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

R

Regnskab og budget

Kontingent til foreningen opkræves gennem Betalingsservice. Bestyrelsen udarbejder budget og fremlægger regnskabet på generalforsamlingen. De væsentligste udgiftsposter er gartnerarbejde, snerydning, vedligeholdelse af legeplads samt opsparing til større anlægsarbejder.

Rotter

Rotter ser vi desværre ind imellem i området. Ser man rotter i området skal det straks anmeldes til Ballerup Kommune. For at undgå rotter er det ikke tilladt at fordre 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. Foreningens aftale med gartnerfirma indeholder aftale om saltning og snerydning af fortove og stier. Man skal dog selv snerydde og salte sin p-plads. Spand med salt vil blive placeret ved foreningens skur.

Stophane

til vandledning befinder sig i græs-/hækarealet over for køkkenvinduet. Husk at "motionere" den ca. en gang årligt. Er den defekt, bør den udskiftes.



T

Tagene

Hvis man påtænker at udskifte tegl på sit hus, så se lokalplanens bestemmelser og kontakt bestyrelsen.

Trailer

Der findes en trailerforening. Vil man være medlem kontaktes Bøgesvinget 1.

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 man lukke for vandet ved stophanen og kontakte eget forsikringsselskab og et VVS-firma.

Vedtægter

for grundejerforeningen kan ses på vores hjemmeside.