

Bygnings- og haveregler for Grundejerforeningen Åbjergvejens Rækkehuse

Som vedtaget på den ordinære Generalforsamling den 13. maj 2004

Efter vedtagelse på generalforsamlingen redigeret af:

John Hedegaard Jensen, Langkærvej 11 B

Bjame Carlsen, Dysseager 10 og

Henrik Rosenberg, Langkærvej 16

Vanløse d. 10. april 2005

Regler, der er omfattet af lovgivning eller kommunale bestemmelser, medtages ikke i regeloversigten; men der henvises til den WWW. adresse, f.eks. www.kk.dk /det underpunkt der ønskes oplysninger om (hegn o.l.).

Antenner/paraboler:

Antennelauget Åbjergvejens rækkehuse er tilsluttet TDC hybridnet, hvilket indebærer, at de grundejere som er medlem af antenneforeningen, ikke har behov for individuelle antenner eller paraboler.

Antenneforeningens ledningsnet er tinglyst på hver enkelt parcel. Fjernelse, indgreb eller beskadigelse af ledningsnettet vil blive udbedret på grundejerens regning.

Antenner eller paraboler må ikke opsættes på tag, skorsten, mur eller anden måde, så de rager højere op end 1,80 meter over terræn.

Bygninger generelt:

For at sikre vor bebyggelse et ensartet og harmonisk udtryk skal hver enkelt grundejer indordne sig under de servitutter og andre regler, som er opstillet for bebyggelsen. Dvs. bygningerne må ikke ved ombygning forandres, således at den ensartede facade ændres. Ved renovering eller udskiftning af sammenhængende eller fælles bygningsdele - f.eks. tage, tagrender og lignende, bør dette så vidt muligt ske stokvis.

Carport:

Der kan ikke gives tilladelse til carport eller opkørsel i haven.

Espalier:

Rækkehusene er mod vej, gavl og gødningsti forsynet med et træespalier som går fra grundplan til facadefremspring ved 1. sals begyndelse.

Espalieret må ikke nedlægges. Ved reparation eller nyopsættelse skal de oprindelige materialer og dimensioner så vidt muligt bibeholdes.

Listernes nuværende dimensioner er: 35 x 20. Da listedimensionerne ikke mere er listestandard, skal vælges en listestandard så tæt på som muligt, f.eks. 34 x 16

Espalieret skal være sortbejset eller behandlet med sort træbeskyttelse.

Farver:

Valg af farver - ude som inde - er en meget individuel beslutning. Hvad nogen finder pænt synes andre er grimt.

For at undgå smagsdiskriminationer og sikre bebyggelsen et harmonisk udseende, skal nedenstående regler overholdes.

Farver til døre, vinduer, trappegelænder, havelåger, skure og hegn i skel, skal være jordfarver, "disede" farver, der harmoner med naturen og husets materialer. Jvf. f. eks. Flüggers udefarvekort, der er vedlagt (se i øvrigt farvekortets beskrivelse af farver og farvevalg).

Farven på espalier skal være sort.

Disse regler er gældende i alle øvrige afsnit, der omhandler farver.

Have:

Den ubebyggede del af grundejernes parcel skal altid være anlagt som have.

Det påhviler grundejeren at vedligeholde haven fri for ukrudt, døde buske eller træer, kasserede bygningsdele eller andre former for affald som skæmmer bebyggelsen. Der må ikke på parcellen findes træer eller planter, der ved skygge eller uhæmmet vækst - over som under jorden - er til væsentlig gene for naboerne.

De på parcellen plantede kirsebær- og rønnebærtræer/træ er plantet af grundejerforeningen. Træernes klipning påhviler derfor grundejerforeningen, så længe træet forefindes på grunden. Da træerne ikke er tinglyst på ejendommen, kan disse fjernes efter grundejerens ønske.

Der tilstræbes, at vejene får samme attraktive-/ hyggelige præg som Damstien.

Opførelse af haveskur er tilladt under forudsætning af, at det harmonere med omgivelserne og at nabosamtykke indhentes for så vidt angår udformning, placering og farve.

Samme regler er gældende for opførelse af udestuer.

Hegn:

Mod vej, mellem de enkelte parceller og mellem parcellerne og fællesarealer påhviler det grundejeren at vedligeholde eksisterende levende hegn eller hæk.

Eksisterende hæk ud mod vej eller gødningssti må fjernes, såfremt den erstattes af en anden harmonisk beplantning, en lav stensætning eller lignende. Højden af beplantningen ud mod fortovet må maksimalt være 1,80 m over fortovsniveau. Mur, træ- eller trådhegn er ikke tilladt. Højden af en stensætning eller et stendige må højst være 0,5 m.

Hækken i naboskel kan fjernes og erstattes af en anden beplantning, når der er enighed mellem de 2 naboer, og naboerklæring afleveres til bestyrelsen i underskrevet stand. Hegn i naboskel kan etableres når følgende regler overholdes:

- Hegnet må højst have en længde svarende til 2/3 af naboskellets længde regnet fra husets facade til fortov eller sti.
- Hegnet må maksimalt være 1,80 m højt.
- Hegnet udføres som åbent plankeværk, flethejn eller tilsvarende træhegn.




- Hegnet står enten ubehandlet – som rå trykimprægnering – eller behandlet med mørkebrun eller sort træbeskyttelse, ufarligt for planter og dyr.
- Det er en betingelse, at en fælles naboerklæring afleveres til bestyrelsen i underskrevet stand.

Hæk:

Ifølge Stadsingeniørens Direktorat – Gadevedligeholdelsen – henhører de med sort markerede interne fællesarealer ikke under lov om private fællesveje. Det påhviler derfor hver enkelt grundejer at sørge for klipning. Medmindre andet fremgår af ejendommens skøde, er det ligeledes Gadevedligeholdelsens opfattelse, at stierne er anlagt alene til brug for de matrikler, hvorpå stierne er anlagt, og som sådan indgår de i området's fælles stisystem. Det påhviler derfor grundejeren at klippe hækken mellem sti og egen grund, og på egen side af skel mod nabogrund.

De med sort markerede private fællesstier er anlagt på matriklernes egne arealer. Grænsen mod anden ejendom er derfor at betragte som skellet mellem to villagrunde, hvor hver grundejer hver for sig klipper hækken fra hver sin side.

Hæk / skur

-  Bygninger
-  Påtænkes der opført et skur i haven, placeres skuret så tæt som muligt på den viste placering under hensyntagen til kirsebær- eller rønnebærtræerne.
-  Interne fællesarealer (privat fælless)



Generelt for alle levende hegn og hække gælder følgende:

- Hegn/hæk skal være liguster, bøg eller anden "grøn" type med max. Højde af 1,80 m.
- Metal- eller træhegn mod vej må ikke opsættes.
- Hækken klippes minimum en gang årligt.
- Al beplantning klippes til skel, så færdsel på fortove og stier kan ske uhindret.
- På hjørnegrunde mod vej klippes hækken så oversigtsforholdene er forsvarlige.
- Vejnumre, vejskilte, lamper og brandhaner skal være friholdt.
- Overholder grundejeren ikke hegnsreglerne vedr. klipning, vil dette blive påtalt af bestyrelsen. Efterlever grundejeren ikke bestyrelsens påtale, vil en evt. klipning blive foretaget på grundejerens regning.

Skurplacering:

De på ovenstående situationsplan angivne placeringer korrigeres således, at de bliver realistiske.

Indgangsparti:

Generelle regler:

Indgangsdøre:

Der kan benyttes alle almindelige typer.

Trappemur og trappe skal harmonere med mursten og træværk. Pålægges klinker eller lignende, skal disse være skridsikre og harmonere med de øvrige materialer.

Murværk:

Bebyggelsen er opført i gule mursten med lys fuge. Ved udbedring af beskadiget murværk anvendes samme materiale.

Den mellem husene opførte fællesmur er opført efter kommunens krav som brandmur, og det påhviler grundejeren stedse at vedligeholde murene i deres nuværende stand.

Udgifterne til brandmurens vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen til hver, medmindre opståede skader udelukkende skyldes den ene part, der i så fald alene skal afholde udgifterne.

Pergola / udestuer:

Kan opføres, hvis naboerne til hver side godkender det, og der afleveres underskrevet naboerklæring til bestyrelsen.

Skorstene:

Alle grundejere er tilsluttet fjernvarme, hvilket indebærer, at bebyggelsens skorstene ikke opfylder nogen opvarmningsmæssige formål længere.

Magistratens 4. afdeling, Bolig- og Byggedirektoratet, har på den baggrund accepteret, at grundejere som ønsker at nedrive deres skorsten, kan gøre dette under forudsætning af, at

- grundejerne i området nord for Langkærvej kan bevare eller fjerne husenes skorsten efter eget ønske.
- Grundejere syd for Langkærvej kun må fjerne skorstenene stokvis af æstetiske hensyn.

- Ønskes skorstenen etableret på et senere tidspunkt, skal skorstenen opføres i overensstemmelse med den oprindelige godkendelse.

Da bestyrelsen er ansvarlig for servitutternes overholdelse, skal grundejeren indhente bestyrelsens godkendelse, inden skorstenen fjernes.

Bestyrelsen vil kun give tilladelse til nedrivning af skorstene, såfremt samtlige grundejere i en stok er enige om at nedrive alle skorstene i stokken.

Skure:

Placering, udformning og farve gøres tidssvarende.

Støj:

Fuglesang er skønt – når bare man kan høre det. Derfor opfordres grundejerforeningens medlemmer til, at vise hensyn ved støjende aktiviteter som f.eks. Havearbejde med motorplæneklippere, ud- og indvendige reparationer, musik og lignende.

Der indføres tidspunkter til brug med støjende redskaber.

Tag:

Bebyggelsen er opført med bølgeeternittag.

Ved udskiftning af tagplader eller ved en total tagrenovering, skal tilsvarende bygningsmaterialer og farve anvendes.

Da de nu benyttede profiler og materialer ikke mere leveres, vil det være hensigtsmæssigt at foretage fornyelser stokvis, af hensyn til tagpladernes tilpasning.

Tagrende / nedløbsrør:

Da der hele tiden kommer nye materialer, skal det sikres, at der benyttes de mest hensigtsmæssige materialer. Disse skal dog harmonere med de eksisterende.

Træer:

Selvom hegnsloven ikke er gældende i Københavns Kommune henvises til www.hegnsloven.dk /lov.html

Vinduer

Ved udskiftning af bygningsvinduer skal alle vinduer – uanset størrelse – være usprossede, dvs. ingen dannebrogslister eller lignende.

Vinduesfarver skal være som beskrevet tidligere under farver.

Det vil være ønskeligt at disse regler lægges på internettet, således at de altid er let tilgængelige.