

Grundejerforeningen Kirsebærhaven

<http://kirsebaerhaven4000.dk>



Himmelev, den 25. november 2015

Til medlemmerne.

Forslag til ny deklaration på Kirsebærhaven

Ved udstykningen af grundene i 1965 blev der tinglyst en deklaration på alle grundene, som tager udgangspunkt i en forestående udstykning.

Den indeholder derfor en række bestemmelser, som er irrelevante eller uønskede i dag.

Bestyrelsen har derfor ønsket at udforme en ny deklaration, som afspejler tiden i dag 50 år efter og rækker ud i fremtiden.

Vedlagt finder I det forslag, som bestyrelsen efter nogen drøftelser er kommet frem til.

Hovedændringerne i forslaget i forhold til den nuværende deklaration er følgende

- en række sproglige ændringer og sletning af irrelevante dele
- ændring af afsnittet om bygningers udseende, da mindst 10 huse overtræder den nuværende formulering
- fjernelse af kravet om, at udhuse skal sammenbygges med hovedhuset
- præcisering af afsnittet om væsentlige gener ved bevoksning med indførelse af en højdebegrænsning

I forslaget er indbygget enkelte alternative forslag, som et mindretal i bestyrelsen har ønsket at fremlægge.

Flertallet i bestyrelsen foreslår de forslag, der er benævnt 'Forslag 1'.

Den nye deklaration udsendes til høring blandt medlemmerne i 4 uger fra ovennævnte dato og kommentarer kan sendes til bestyrelsen på bestyrelsen@kirsebaerhaven4000.dk eller indleveres til et af bestyrelsesmedlemmerne.

Der vil derefter blive taget stilling til, om der skal indkaldes et særligt debatmøde, eller om det vil være tilstrækkeligt at behandle forslaget på den årlige generalforsamling.

Rent teknisk skal en ny deklaration sendes ud til urafstemning blandt alle beboere, før den kan tinglyses. Desuden skal kommunen godkende det, der vedrører planloven.

Den nuværende deklaration og forslaget kan findes på <http://kirsebaerhaven4000.dk> i Dokumentarkiv

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

DEKLARATION

Til erstatning for den tinglyste deklARATION 20.05.1965-10124-18 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv (TK 841 /63) pålægges der herved ejendommene nedenstående forpligtelser. Samtidig aflyses deklARATION 20.05.1965-10124-18.

A. Adgangsforhold.

Enhver adgang til parcellerne skal ske ad den 8 m brede private vej Kirsebærhaven matr.nr. 7 af (kaldet boligvejen). Anden færdsel - herunder også gående - fra parcellerne ud på den offentlige vej Vestre Kirkevej er ikke tilladt, hvorfor det pålægges ejere af parceller, som grænser til Vestre Kirkevej, at etablere og vedligeholde et mindst 1 m højt fast hegn uden låger i skellet mod denne vej.

B. Vejudvidelse.

Til sikring af en eventuel udvidelse af den 8 m brede boligvej til 11 m, pålægges der i overensstemmelse med de af kommunalbestyrelsen stillede krav herom, parcellerne pligt til på foranledning af kommunalbestyrelsen at afstå dertil nødvendige arealer. Der vil af parcelejerne ikke i den anledning kunne kræves nogen erstatning for arealafståelse eller gener.

C. Bebyggelse.

Enhver form for bebyggelse skal respektere byggelinieafstanden 10 m fra midten af boligvejen.

Der må på hver parcel kun opføres eet beboelseshus i een etage uden udnyttet tagetage og kun indeholdende een lejlighed.

Tagrejsning må højst være 30° i forhold til vandret plan.

Kælder må ikke have større højde end 1 m over terræn.

Der må på hver parcel kun opføres garage eller carport med plads til højst 2 person- eller varevogne.

Oprindelig:

Alle frie sider på bygningerne skal behandles som facademur og fremtræde i blank mur eller pudset i hvidt eller jordfarve med udtoninger i sort og hvidt eller anden tilsvarende farve.

Forslag 1)

Bygningernes facader må kun udføres i materialerne kalksandsten eller teglsten og kan fremstå som blank mur eller vandskuret / pudset facade.

Der kan i mindre omfang anvendes beklædning af facader med træ, metal, fibercement og glas. Det vil sige mindre end en tredjedel af den enkelte bygnings samlede facade. Sekundære bygninger kan udføres i andre materialer end facadematerialer.

Facaderne skal fremstå i sort, hvidt eller klassisk jordfarve med udtoninger i sort og hvidt.

Forslag 2)

(kravene til bygningers materiale og udseende slettes)

D. Benyttelse.

Der må på parcellerne ikke drives handel, fabrik eller værksted eller nogen anden virksomhed eller etableres nogen installation, som ved ilde lugt, røg, støj, ubehageligt skue eller på anden måde efter de påtaleberettigedes skøn kan være til gene for de omboende eller berøve kvarteret dets karakter af boligkvarter, hvorfor der kun må drives sådanne erhverv, som almindeligvis drives i sådan bebyggelse.

Husdyrhold er ikke tilladt på parcellerne.

Hunde og katte regnes ikke som husdyrhold, med mindre de opdrættes erhvervsmæssigt.

E. Hegn og beplantning.

Parcelejerne er pligtige at deltage i etablering og vedligeholdelse af hegn mod tilstødende parceller i overensstemmelse med lovgivningens regler.

Oprindelig:

Der må ikke på parcellerne plantes træer eller forefindes beplantning, som ved skyggevirksomheder eller i øvrigt ved uhæmmet vækst kan blive til væsentlig gene for naboerne.

Forslag 1)

Stk 1. Der må ikke på parcellerne plantes træer eller forefindes beplantning, som er eller kan blive til væsentlig gene for naboerne.

Gene indbefatter, men er ikke begrænset til

- *skyggevirksomhed*
- *reduktion af udsigten til fjorden*
- *nedfald af plantedele bortset fra efterårsløvfald*
- *indvoksning af større rødder*
- *grene og stammer, der overskrider skellinjen*
- *risiko for skader ved stormfald*

Stk 2. Træer og beplantning på en parcel må højst have en højde, der ikke overstiger højeste punkt på hovedhusets tagryg ekskl. skorsten.

Ved fladt tag forøges maksimalhøjden med 3 meter.

Højdekravet gælder ikke for eksisterende træer og beplantning pr 1. juni 2016. Hvis kravet er overholdt efter en beskæring, skal kravet dog fremover overholdes.

De grundejere, der er berørte af et træs eller en beplantnings højde eller gener, kan i enighed aftale en fravigelse af kravet.

Grundejerforeningen kan tillade en større højde, hvor det efter omstændighederne skønnes rimeligt.

Træer og beplantning, som ikke er eller kan blive til væsentlig gene for naboerne, er ikke omfattet af højdekravet.

Forslag 2)

Som forslag 1, dog ændres højdekravet til følgende:

Træer og beplantning på en parcel må højst have en højde, der ikke overstiger det højeste af a) højeste punkt på hovedhusets tagryg ekskl. skorsten eller b) underkanten af tagudhænget på nabohuset nærmest træer/beplantning.

Forslag 3)

Ingen ændring

F. Parkering.

Der skal på hver parcel etableres plads til parkering af mindst 1 vogn, udover de, som kan anbringes under tag i garage eller carport. *Der skal på parcellen være plads til parkering for mindst 2 vogne.*

Al parkering af last-, flytte- eller fragtbiler samt busser og campingvogne på parcelvejen er forbudt, med mindre parkeringen alene sker med henblik på samtidig af- og pålæsning af varer m.v.

G. Ledninger.

Kloak-, el-, gas-, varme-, tele-, antenne- og vandledninger til betjening af flere parceller placeres i vejarealerne. Dog skal ejere af matrikler, hvorover der pr 1. juni 2016 er ført ledninger, tåle denne ledningsføring.

Samtlige grundejere skal desuden tåle anbringelse af barduner og støttemaster i forbindelse med elforsyningen og *vejbelysningen* og skal være forpligtet til at underskrive og lade lyse deklaration herom samt om sådanne indskrænkninger i retten til bebyggelse og benyttelse samt bestemmelser om fremtidig vedligeholdelse, som måtte blive krævet af grundejerforeningen, elforsyningsselskabet eller lovgivningen i øvrigt.

H. Grundejerforening

Grundejerne er forpligtede til at være medlem af én og samme grundejerforening.

Grundejerforeningen skal sørge for etablering og vedligeholdelse af fælles vej- og kloakanlæg og skal i øvrigt bistå ved løsning af fælles opgaver.

Nærværende deklaration kan tinglyses servitutstiftende.
Påtaleret tilkommer grundejerforeningen.

Angående matrikelnumrene påhvilende hæftelser, servitutter og øvrige byrder henvises til ejendomsbladet i tingbogen.

Bemærkninger til forslaget.

A. Adgangsforhold	Samme med redaktionelle ændringer
B. Vejudvidelse	Samme med redaktionelle ændringer
C. Færdselsret	(slettet)
D. Bebyggelse	Ny C Forslag om ændring af facadeudformning (se nedenfor)
E. Godkendelse afbygningstegninger	(slettet)
F. Benyttelse	Ny D. Uændret
G. Hegn og beplantning	Ny E. Forsimpling ved henvisning til gældende lovgivning. Forslag til mere operationelle regler om generende beplantning (se nedenfor)
H. Antenner og lignende	(slettet) Antenneforening forefindes og streaming via bredbånd bliver mere almindeligt
I. Parkering	Ny F. Samme, dog med præcisering af, at der skal være mindst 2 parkeringspladser på en grund
K. Ledninger	Ny G. Samme, dog tilføjet kendte ledningstyper samt vejbelysning udover elledninger
L. Grundejerforening	Ny H. Samme med redaktionelle ændringer

Ad C) Bebyggelse

1) Oprindelig tekst:

Der må på hver parcel kun opføres garage eller carport med plads til højst 2 person- eller varevogne, og derudover må udhuse ikke opføres som selvstændige bygninger.

Begrundelse:

I forbindelse med udstykningen i 1965 ønskede man et villakvarter med et centralt hus på grundene og ikke en samling af tilfældige småhuse på grunden. Alle grundene er nu udbygget på den ønskede måde, men vil man bygge et redskabsskur eller et legehuse, så skal det hænge sammen med hovedhuset. Dette virker ikke som en fornuftig begrænsning på nuværende tidspunkt, hvor færdiglavede redskabsskure og legehuse udbydes i stor stil.

Forslag:

Der må på hver parcel kun opføres garage eller carport med plads til højst 2 person- eller varevogne.

2) Oprindelig tekst:

Alle frie sider på bygningerne skal behandles som facademur og fremtræde i blank mur eller pudset i hvidt eller jordfarve med udtoninger i sort og hvidt eller anden tilsvarende farve.

Begrundelse:

Teksten skal under alle omstændigheder ændres, da størstedelen af husene ikke overholder kravet ved at gavltrekanterne er udført i træ og ikke mur. 'Blank mur' er et fagudtryk for synlige mursten.

Ved ændring af dette krav bør man tænke på, at det på langt sigt kan betyde en ændring af bebyggelsens karakter. Vi ser i dag, at ellers pæne huse rives ned og nye opbygges i stedet.

Forslag 1)

Teksten bør gøres mere præcis og krav til materialer og farver bør adskilles.

I 1965 var det ret entydigt, hvad en facademur og en blank mur var. I dag arbejdes der med en del flere udformninger af facader. Desuden vil sekundære bygninger som udhuse og carporte, der ikke synsmæssigt fylder så meget, ofte kunne bygges med lettere materialer.

I dette forslag forsøger man at udtrykke, at bebyggelsens karakter fortsat skal tage udgangspunkt i mursten, men at der kan gives et individuelt udtryk med andre former for materialer på facaden.

Det udtrykkes, at der er færre krav til materialer for mindre, sekundære bygninger.

Desuden er kravet til farver trukket ud for sig selv, så det utvetydigt gælder for alle typer bygninger. Farvepaletten er den samme som hidtil, nemlig jordfarver der kan gøres lysere eller mørkere med sort eller hvid tilsætning. Teksten 'eller anden tilsvarende farve' er fjernet, da det ikke er muligt på nogen præcis måde at definere meningen med dette.

Forslag 2)

I vores fuldt udbyggede område har man opnået cirka det, man ønskede med deklARATIONEN. Ændringer vil ske langsomt, og der vil være en naturlig tendens til at lade ny bebyggelse passe ind i det eksisterende udtryk uden de store afvigelser. Der er derfor ikke noget behov for restriktive regler.

Ad E) Hegn og beplantning

Oprindelig:

Der må ikke på parcellerne plantes træer eller forefindes beplantning, som ved skyggevirksomheder eller i øvrigt ved uhæmmet vækst kan blive til væsentlig gene for naboerne.

Den nuværende udformning er ikke operationel, hvad talrige diskussioner på generalforsamlingerne har vist. Der er derfor udarbejdet et forslag, som bedre kan administreres.

Forslag 1)

Der er i forslaget tre hovedprincipper

- klarere regler for, hvad der skal overholdes
- et overordnet princip om et område med lavere bevoksning, hvor større træer hovedsageligt kan placeres ud mod Vestre Kirkevej og delvist mod Grønningen
- grundejerne kan indbyrdes aftale sig til noget andet, men ved uenighed falder tilbage på de generelle regler

Ved vurdering af, om noget er en væsentlig gene, skal man bl.a se på følgende forhold. Hvis en gene er opstået fornylig, så vil den være mere væsentlig end en gene, der har eksisteret i længere tid.

Hvis en fjernelse af genen betyder, at andre gener opstår fx. indkig fra naboer, så vil graden af væsentlighed formindskes.

I forbindelse med udsigtsgener vil væsentligheden af genen afhænge af, hvor stor en del af udsigten, der blokeres.

Hvis en fjernelse af genen kun har beskeden indflydelse på nabogrunden, så vil graden af væsentlighed være større (fx højtsiddende grene hen over skel).

Det sidste 'hvis' forsøger at håndtere tilfælde, som ellers fx efter hegnsloven skal behandles ved domstolene.

Forslag 2) modificerer forslag 1) ved at tillade en mulighed for at sætte højdekravet endnu højere. Der forestilles en situation, hvor niveauforskelle på grundene kan betyde uhensigtsmæssigt indkig fra naboen.

Forslag 3) er at undlade at revidere bestemmelsen og lade den stå uændret.