

Vedligeholdelse af og forandringer på din ejendom

Søholtparken er efterhånden blevet voksen og har allerede kunnet fejre sit 25 års jubilæum. Mange af de oprindelige grundejere, som flyttede ind i de helt nybyggede huse, bor her stadigvæk, mens andre har valgt at fraflytte og flere hold af nye grundejere er gennem årene kommet til.

De mange år og den løbende udskiftning medfører ofte, at grundejernes forpligtelser måske fortoner sig lidt i glemselen med den risiko, at Søholtparkens udtryk begynder at forandre sig i forhold til de oprindeligt fastlagte retningslinier. Da disse forandringer sker gradvist over en længere periode, risikerer de at vokse sig så markante, at det kan blive svært og dyrt at bringe dem tilbage til det oprindelige.

Derfor finder bestyrelsen det nødvendigt at minde os alle sammen om de regler og forpligtelser, der gælder, så vi hver især kan tage disse med i vore overvejelser, når årets hus og have aktiviteter planlægges.

Hvad er det for regler, der gælder for dig og din ejendom ?

Vi har efterfølgende uddraget de væsentligste bestemmelser i relation til dette tema og anført hvor bestemmelsen stammer fra, så I på den måde kan søge den komplette tekst. Derudover har vi med fed skrift fremhævet nogle af de særligt væsentlige ordlyde som har betydning for os.

1) Lokalplan 311

- **8.1.2 Hegn i naboskel og vejskel skal være levende hegn.** Inden for det levende hegn kan der opstilles trådhegn på træstolper i en højde af max. 1,20 m. Dog skal det være muligt at etablere fast hegn eller mur mellem de enkelte boligernes havearealer med en maksimal længde på 4,0 m ud fra facaden og med en højde på op til 1,8 m over ejendommens terræn efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.1.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

2) Vedtægter for Grundejerforeningen Søholtparken

- § 19, stk 1 om vedligehold pkt 3. **Grundejerne skal selv varetage almindelig vedligeholdelse af rabatter (græsklipning, lugning m.v.) ud mod vej-, vendepladser og stiarealer samt klipping af hæk mindst 1 gang årligt ligeledes også ud mod vej- og stiarealer**
- § 19, stk 2 om "Opstilling af hegn"
 - Pkt 1. Grundejerne har hegnspligt i henhold til bestemmelserne i lokalplanen og skal herudover overholde hegnslovens almindelige bestemmelser
 - Pkt 2. **Hegn i naboskel og vejskel skal være levende hegn (liguster).** Inden for det levende hegn kan der opstilles trådhegn på træstolper i en højde af max. 1,20

- Pkt 3. Der kan opstilles hegn imellem de enkelte boligers have arealer med en maksimal længde på 4 m ud fra facaden og med en højde på max. 1,80 m. Opsætning af sådant hegn skal ske efter aftale med naboen
- Pkt 4. For øvrige hegn, f.eks. hegn omkring terrasse gælder, at der kan opføres hegn med en højde på max. 1,80 m.
- §19 Stk. 3. om "Vedligeholdelse af grunde"
 - Pkt 1. Alle grunde skal anlægges som have og vedligeholdes med beplantning. **Ukrudt skal så vidt muligt fjernes inden frøbæring.** Forsømmer grundejerne dette, tillægges der bestyrelsen ret til at foretage rensning for de pågældendes regning
 - Pkt 2. På parcellerne **må der ikke findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene** for naboerne
 - Pkt 5. **Brug af motoriseret plæneklipper eller andre motoriserede haveredskaber såsom hækklipper og motorsav er ikke tilladt efter kl. 18.00**
- §19 Stk. 4. om "Husdyr"
 - På ejendommene må ikke holdes dyr bortset fra hund, kat og almindelige stue dyr og kun i et omfang, som ikke er til gene for de omboende. For dyr, der også kommer uden for hjemmets fire vægge (hunde og katte) er det også en forudsætning, at deres **efterladenskaber straks fjernes af dyrets ejer f.eks. ved brug af såkaldte hundeposer.**
- §19 stk. 6. om "Bebyggelsens ydre fremtræden"
 - Pkt 4. Carport, redskabsskur samt hegn vedligeholdes evt. med **træbeskyttelse i hvid eller jordfarver.** Hermed menes neutrale farver i brunlige, grønne og grålige nuancer

3) Hegnsloven

- §1 + §2 definition på fælleshegn og egne hegn
- §9 Fælleshegn skal rejses således, at skellinien falder midt i hegnet.
- §10 stk. 3. Ved rejsning af hegn mod gader, veje, stier og pladser bør tilstræbes et tiltalende helhedsindtryk. **Hegn må ikke hindre den frie oversigt ved vejkryds, vejtilslutninger eller vejsving eller være til ulempe for færdslen.**
- §10 stk. 6. Stk. 6. Fælleshegnenes dimensioner fastsættes om fornødent af hegnsynet. Ved boligbebyggelse bør højden af hegn mod naboejendommen, hvor ikke ganske særlige forhold taler derimod, fastsættes til **1,80 m og må ikke uden naboens samtykke overstige 2 m.**
- § 11. Hegn langs gade, vej, sti eller plads, som er åben for almindelig færdsel eller udlagt til brug for flere særskilt matrikulerede og i særligt eje værende ejendomme, **skal rejses helt på egen grund og levende hegn plantes i en sådan afstand fra vejens areal, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien.** Hegnets højde fastsættes om fornødent af hegnsynet under hensyntagen til bestemmelserne i § 10, stk. 3, og § 6.

Hvad betyder det for mig som grundejer ?

Ovenstående betyder at jeg som grundejer skal sikre

- at alle hegn mellem naboejendomme og ud mod vej og sti er udført, som levende hegn i form af ligusterhække, med en maksimal højde på 180 cm. Mellem naboejendomme skal ligusterhækken sættes i skellinien, hvorimod at hækken skal holdes helt på egen grund ud mod vej og stier - HUSK at dette også gælder når hækken vokser og bliver bredere. Vær opmærksom på at reglerne ikke stiller krav om, at der skal være et opsat et hegn (ligusterhæk) mod vej og sti. Der må gerne være åbent, men der må altså ikke opføres plankeværk, trådhegn eller lignende som afskærmning.
- at ligusterhække, der vender ud mod vej og sti, skal klippes således, at den ikke hindrer frit udsyn for trafikanter med den risiko, at der kan ske ulykker
- at I tager en snak med jeres naboer, hvis I har træer og anden beplantning på jeres grund, der kunne tænkes at genere naboerne ved skygge, manglende udsyn, nedfald af grene/blade/frugter o.lign. for på denne måde at imødekomme konflikter og bevare det gode naboskab.
- at alle skal sørge for at ukrudt fjernes på egen grund, så det ikke får mulighed for at brede sig til nabogrunde og fællesarealer
- at der ikke støjes med havemaskiner efter kl. 18.00
- at vore carporte, skure, faste hegn mv vedligeholdes med træbeskyttelse i de rigtige farver
- at grundejere med husdyr, sørger for at fjerne deres efterladenskaber

Har du spørgsmål til reglerne og deres indvirkning på netop din matrikel og dennes indretning, skal du ikke tøve med at kontakte bestyrelsen. Dette gælder også hvis der er en splidsituation under opsejling med en af de andre grundejere, således at vi hurtigst muligt kan få bilagt problemerne.

Bestyrelsen vil snarest tage direkte kontakt til de grundejere, hvor der umiddelbart synes at være udfordringer med overholdelse af reglerne og hvor der er behov for en snarlig korrektion af forholdene.