

Værd at vide

7. maj 2021

Vi lever i et frit samfund – og dog!

Ligesom alle andre parcelhusejere er vi i Langekær underkastet visse regler og bestemmelser. Da området har en karakter af – lav tæt bebyggelse – kan der forekomme lidt flere regler.

Regler og bestemmelser fremgår af Lokalplan 25, de tinglyste deklARATIONER for området, grundejerforeningens vedtægter og beslutninger samt fra generelle love og regelsæt.

'Værd at vide' er lavet i et forsøg på at skabe et samlet overblik over de væsentligste regler og bestemmelser for Langekær samt nyttige oplysninger om affaldsordning, storskrald, kloak, vand m.m. Er der noget, du kunne tænke dig var med i 'Værd at vide', er bestyrelsen meget interesseret i at høre det.

Vicevært, næææ det findes ikke her

Det tætte, lave byggeri i bebyggelsen kan måske forlede nogen til at tro, at Langekær er en boligforening; intet vil dog være mere forkert. Hele idegrundlaget for bebyggelsen er netop, at det er private ejere, der ejer sin egen parcel. Langekær adskiller sig altså ikke fra et hvilket som helst andet villakvarter, hvis man ser bort fra, at grundejerne i Langekær har nogle store fællesområder som "fælleseje", hvor der er en fælles forpligtelse.

Der findes derfor heller ikke nogen vicevært funktion. Som i traditionelle villa- bebyggelser er det også her de enkelte grundejere, der har de rettigheder og pligter, der følger med at være "herre i eget hus". De eneste undtagelser hertil er de kollektive ordninger, der er etableret omkring de fælles forpligtelser, der er tilknyttet vedligeholdelse af de store fællesarealer, vi alle har andel i, snerydning af parkeringspladser og fælles stier, fælles belysning, fællesantenne samt vedligeholdelse af carportene. Bestyrelsens arbejde er væsentligst rettet mod udførelsen af disse fælles forpligtelser og henvendelse omkring disse kollektive ordninger rettes til bestyrelsen, mens alle øvrige forhold varetages af grundejerne, eventuelt gennem aftaler mellem de enkelte grundejere.

Forkortelser og henvisninger

D1 = Deklaration for Ølstykke Andelsbyg Afd. II matr.nr. 5 a, 21 og 5 e Ølstykke by og sogn

L25 = Lokalplan 25

GF = Besluttet på en generalforsamling

VH = Vedtægter for Grundejerforeningen Langekær

EK = Egedal kommune

Indholdsfortegnelse

1	Deklaration og Lokalplan	3
2	Parkeringsforhold	3
2.1	Parkering.....	3
2.2	Tomgangsregulativ	3
3	Carporte.....	3
4	Dagrenovation, haveaffald og storskrald	3
4.1	Dagrenovation	4
4.2	Haveaffald og storskrald samt juletræer	4
4.3	Affaldet er ikke hentet.....	4
5	Kloaker.....	4
5.1	Hovedledninger - offentlige kloaksystem (kommunen).....	4
5.2	Huskloak (ejer).....	4
6	Ejendommen	5
6.1	Boligen med tilhørende grundstørrelse	5
6.2	Opvarmning af boligen	5
6.3	El-installationer i boligen	5
6.4	Boligens gårdhave	5
6.5	Farven på boligens ydere betonelementer	6
6.6	Ekstra vinduer og døre i ydere betonelementer	6
6.7	Private hegn.....	6
6.8	Havefacaden	6
6.9	Udlejede ejendomme	6
7	Farvevalg til træværk.....	6

1 Deklaration og Lokalplan

Deklaration: Deklarationen for bebyggelsen indeholder alle væsentlige bestemmelser vedrørende bebyggelsens fremtræden, antenner, hegn, haver, parkering, veje, belysning, kloakering samt gas-, vand- og elforsyning.

Deklarationen er tinglyst på ejendommene og bestemmelserne skal således respekteres. Enkelte forhold er senere lempet ved lokalplan 2 og lokalplan 25.

Lokalplaner: For området findes 2 lokalplaner, Partiel byplanvedtægt nr. 2, vedtaget af Ølstykke Sogneråd den 12. marts 1969 og Lokalplan nr. 25, vedtaget af Ølstykke Byråd den 12. august 1981. Lokalplan 2 fastslår i væsentligste træk de bestemmelser, der endvidere findes i deklARATIONEN, mens Lokalplan 25 lemper en del bestemmelser i forhold til deklARATIONEN, f.eks. farvevalg. Samtidig angiver Lokalplan 25 retningslinjerne for etablering af pergola, oversigt over tilladte vinduesplaceringer, hvis man ønsker yderligere vinduer samt giver skitseforslag til opbygning af indgangsparti.

2 Parkeringsforhold

Stamvejene og P-pladserne med tilhørende tilkørsler er af Egedal kommune udlagt som

- Stamvejene er kommuneveje
- P-pladserne med tilhørende tilkørsler er private fællesveje

og er underlagt Egedal Kommunes bestemmelser for parkering i tættere bebyggede områder og deklARATIONER for området, samt et tomgangsregulativ for hele kommunen.

2.1 Parkering

Al parkering af køretøjer må kun finde sted på parkeringspladserne indenfor de afmærkede p-båse. Parkeringspladserne må kun benyttes til at parkere indregistrerede køretøjer.

På parkeringspladser er det forbudt at parkere busser og lastbiler med tilladt totalvægt over 3.500 kg, påhængs- og sættevogne samt traktorer. Af- og pålæsning er dog tilladt i fornødent omfang.

Der er udvalgt seks steder i kommunen hvor store køretøjer kan parkeres. Se kortet på EK's hjemmeside.

2.2 Tomgangsregulativ

Du højst må holde stille med motoren gående i højst et minut. Ved afisning og afdugning af ruder tillades dog to minutter.

3 Carporte

Til hver ejendom er tilknyttet en brugsret til en carport, der er nummereret. Ved ejerskifte skal carportnummer meddeles køber. I tvivlstilfælde kan grundejerforeningen oplyse carportnummer for ejendommen.

Carportene må ikke ved ombygning eller lignende ændre udseende, ligesom de ikke må anvendes til oplag af nogen art – det gælder også henstilling af uindregistrerede køretøjer.

Dog er det tilladt at stille storskrald/haveaffald i egen carport forud for afhentning.

4 Dagrenovation, haveaffald og storskrald

Det er ikke tilladt at bortskaffe eller henstille enhver form for affald på fællesområder.

Følgende bliver også betragtet som affald:

- Aske fra bålsteder og ligende
- Jord og planter fra potter, haveaffald samt græs
- Hø, halm og ligende samt katte grus

Fællesområder indbefatter også områderne ved parkeringspladserne, Skorpionen 73 og området rundt om eget hus.

4.1 *Dagrenovation*

Afhentning af dagrenovationen varetages af Egedal kommune. På kommunens hjemmeside kan du finde oplysninger om sortering, regler for dagrenovation og under Mit Affald kan du se hvilke affaldsbeholdere, der er registreret på din adresse, samt hvornår du får hentet dit køkkenaffald.

4.2 *Haveaffald og storskrald samt juletræer*

Du kan komme af med storskrald og haveaffald på to måder:

- Aflevere det på en af kommunens genbrugspladser
- Få det hentet hos dig selv

Ønsker du at få afhentet storskrald og haveaffald, skal du tilmelde dig via Mit Affald på kommunens hjemmeside.

Oplysninger om genbrugspladser, miljøfarligt affald og affaldssortering finder du på Egedals hjemmeside under Affald.

4.3 *Affaldet er ikke hentet*

Hvis du ikke har fået hentet dit køkkenaffald, storskrald, haveaffald eller juletræ, skal du anmelde afvigelse i afhentning af affald

5 Kloaker

5.1 *Hovedledninger - offentlige kloaksystem (kommunen)*

I Egedal Kommune er det Novafos, der har ansvaret for de offentlige kloakledninger, der leder både spildevand og regnvand bort.

Du skal kontakte Novafos, hvis du oplever driftsproblemer i det offentlige kloaksystem.

Yderligere informationen kan du finde på Egedals hjemmeside under 'Spildevand og kloak'

NB! Som husejer har du selv ansvaret for de kloakledninger, der går fra huset ud til hovedledningerne.

5.2 *Huskloak (ejer)*

Vedligeholdelse af kloakledningerne, der går fra huset ud til hovedledningerne påhviler den enkelte grundejer. Det er dit ansvar at holde kloaksystemet i orden, og har du problemer med kloakken, skal du derfor selv kontakte en kloakmester eller entreprenør.

Kloaksystemet fra dit hus består både af 2-3 kloakledninger til spildevand og 2 kloakledninger til regnvand.

Kloakledninger til regnvand er til bortledning af regn- og tagvand. Dette system indeholder to rensebrønde, der er anbragt ved hvert hus. Brøndene er 30 cm. og placeret ved hovedstien udenfor hoveddøren, lukket med en jernrist og ved tagnedløbet inde i haven, lukket med betondæksel.

Det er vigtigt, at du vedligeholder disse brønde og sørge for oprensning af sand- og bladfang. Det anbefales at brøndene efterse og rense for sand- og bladfang hvert efterår.

Grundejerforeningen har ret og pligt til at kontrollere kloakledningerne og, om nødvendigt, lade foretage reparationer for den enkelte grundejers regning og risiko.

6 Ejendommen

Bebyggelsen består af 362 gårdhavehuse (ejerboliger) med lukkede gårdhaver. Gårdhavehusenes ydre fremtræden skal til enhver tid fremtræde som en ensartet bebyggelse (L25, §5).

6.1 Boligen med tilhørende grundstørrelse

Grundarealet omfatter det bebyggede areal inkl. skur oprindeligt på 4,2 m² med overdækket indgangsparti samt gårdhaven.

Hus størrelser

114 m² på 205 m² grund

102 m² på 175 m² grund

Der er givet mulighed for at fortage skurtilbygning med indgangsparti og let overdækning på arealet beliggende på facadesiden. Se yderligere under punktet Skurtilbygning.

❗ Bemærk, at arealet rundt om husene, dvs. mellem huset/gårdhaven og stien er fællesarealer – men den enkelte grundejer har if. en generalforsamlingsbeslutning vedligeholdelsespligten af arealet.

Der må IKKE fortages nogen former for bebyggelse, herunder udvendig isolering på betonelementerne eller opsætning af varmekilder mm. på arealet uden godkendelse fra grundejerforeningen.

6.2 Opvarmning af boligen

Udover opvarmning med naturgas er det muligt

at opsætte solceller på husets tag. Se yderligere information og tegning under punkt Solceller

at opsætte varmepumpe i gårdhaven. Bemærk, at varmepumpe IKKE må opsættes på arealet omkring huset/gårdhaven eller monteres på husets udvendige facader.

6.2.1 Brændeovn

❗ Installation af pejs eller brændeovn er ikke tilladt.

6.3 El-installationer i boligen

Boligens oprindelige el- installationer, herunder kontakter og udtag under loftet, er ikke udført i overensstemmelse med gældende lovgivning, man kan derfor risikere at få en K-1 anmærkning i El-installationsrapporten ved salg.

Ved opførelse og ibrugtagelse af husene, var denne form for el-installationer lovlige, dvs. fra 14.10.1966 til januar 1970.

6.4 Boligens gårdhave

Beplantningen: I gårdhaverne må der ikke findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne (D §6).

Redskabs- og cykelskur: I gårdhaven må der opføres et skur på 6 m², når dette holdes i en højde så det ikke er synligt ude fra (L25, §4.1 stk. b).

Overdækket terrasse: Der må opføres overdækket terrasse og pergola i gårdhaven, når den holdes i en max. højde svarende til husets tag (L25, §4.1 stk. a).

- ! Inden du/I går i gang med at bygge overdækket terrasse, skur eller lignede i gårdhaven er det en god ide at kontakte Egedal kommune herom, da det er kommunen der foretager godkendelsen i hvert enkelt tilfælde.

6.5 Farven på boligens ydere betonelementer

De ydere betonfacader kan vedligeholdelsesmæssigt overfladebehandles med hvid cementpulverfarve (L25, §5.1 stk. b).

For at vores gårdhavehuse fremstår vedholdt og indbydende samt en fornøjelse, at se på både for naboer, gæster og potentielle købere, blev det på generalforsamling marts 2019 vedtaget at:

"Gårdhavehusenes betonfacader **skal** fremstå i hvid farve (som hvid kalk, hvid diffusionsåben maling, hvid cementpulverfarve eller hvid puds)."

Det vigtige er, at man vælger maling / puds hvor betonen kan ånde igennem.

6.6 Ekstra vinduer og døre i ydere betonelementer

Vinduer: Der kan etableres vinduer i betonelementfacaden og/eller -gavle, der vender mod fællesarealerne, når det sker i overensstemmelse med den på L25 bilag II viste tegning, og at vinduerne males i samme farve som husets hoveddør.

Døre: Der må IKKE etableres ekstra ydere døre i betonelementerne.

- ! Der **SKAL** søges byggetilladelse hos Egedal kommune inden etablering af vinduet/vinduerne.

6.7 Private hegn

Hegnet mellem gårdhaven og fællesarealer er ejerne pligtige til at vedligeholde. Den største højde af hegnet må ikke overstige 1,80 m over terræn (D §5).

6.8 Havefacaden

Facaden vendt mod gårdhaven, herunder vinduer, brystning (partiunder vinduet), beklædning under tagudhæng med trælistebeklædning, er også underlagt visse regler. (L 25, §5 stk. e, f, j)

- ! Inden du/I går i gang med at ændre havefacaden vil være en god ide at kontakte Egedal kommune herom, da det er kommunen der foretager godkendelsen i hvert enkelt tilfælde.

6.9 Udlejede ejendomme

For de udlejede huse, der findes i området, er det grundejerens pligt at sørge for, at lejerne efterlever de regler, der er gældende for bebyggelsen.

7 Farvevalg til træværk

Farverne på udvendige træværk er fastsat i deklARATIONEN for Langekær, senere lempet ved lokalplan 25.

- Der er i dag frit farvevalg for Hoveddøren samt Brystningsplader, Vinduer og Indgangsdøre i havefacaden.
- Farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne* for alt andet træværk, dvs. sternbrædt, plankeværk samt skur og vindfang.

*) jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt og dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.