

Generalforsamling 2010

Forslag nr. x

Forslag til ændring af Vedtægter for "Grundejerforeningen Kålmarken", § 3.2. ("Brug af ejendommen):

- Regeludvalget foreslår § 3.2. ændret, så bestemmelsen får følgende ordlyd (ændringen er skrevet med rød farve):

§ 3.2.

Hække på såvel foreningsarealerne som de enkelte medlemmers matrikler i skel mod nabomatrikler på og uden for foreningen skal være bøgehække. **I skel mellem hver terrasse/have kan der dog, hvis de berørte medlemmer er enige herom, opsættes et 1,5 meter højt planeværk maksimalt i skellets længde.** Ethvert medlem er pligtig senest 6 måneder efter ibrugtagningstidspunktet at plante bøgehæk i skel på medlemmets matrikel. Udgiften til **opsætning og vedligeholdelse af plankeværk eller til** plantning af bøgehæk eller en del heraf, som står i skel mellem to medlemmer, deles ligeligt mellem de pågældende medlemmer. Skal bøgehækken eller en del heraf plantes i skel mod foreningens arealer eller nabomatrikler uden for foreningen, bærer det pågældende medlem den fulde udgift til plantning for så vidt angår den del af hækken. Det påhviler foreningen at vedligeholde bøgehækkene omkring parkeringspladsarealerne. Står en del af medlemmets bøgehæk i skel mod foreningens arealer, vedligeholder det pågældende medlem for så vidt angår den del af bøgehække selv såvel den indvendige som udvendige side heraf. For så vidt angår **plankeværk eller** bøgehæk eller del heraf som står i skel mellem medlemmerne, vedligeholder det enkelte medlem sin indvendige side af **plankeværket eller** bøgehækken. Ved vækstdød må der udelukkende genplantes bøgehække. Udgiften til genplantning af bøgehæk eller en del heraf, som står i skel mellem to medlemmer, deles ligeligt mellem de pågældende medlemmer. Skal bøgehækken eller en del heraf, der står mod foreningens arealer eller nabomatrikler uden for foreningen, genplantes, bærer det pågældende medlem den fulde udgift til genplantning af den del af hækken. Udgiften til genplantning af bøgehæk omkring parkeringspladsarealer afholdes af foreningen.

For at gøre det lettere for den enkelte grundejer og andre relevante parter at forstå meningen med det fremsatte forslag, skal Drejebogen tilføjes følgende:

Hegn

”I skel mellem hver terrasse/have” forstås skel mod nabo ved terrasse/have og ikke mod stræder og/eller fællesarealer. Skel mellem terrasse og have er det på husmuren vinkelrette skel, der adskiller terrasse/have og ikke løbende skel i øvrigt, hverken mod nabo, stræder eller fællesarealer.

Plankeværkets længde kan maksimalt være i op til hele skellets længde.

Ordet ”kan” betyder, at der ikke er pligt til at opsætte plankeværk. Opsætning af plankeværk forudsætter dialog og enighed mellem de enkelte medlemmer om evt. opsætning.

Begrundelsen for højden ”1,5 meter” fremgår af motivationen for forslaget (se nedenfor), hvor det fremgår, at denne højde taget hensyn til, at det enkelte medlem kan sidde ugeneret i sin have og samtidig bevare et frit udsyn.

Plankeværket skal være udført i samme materiale og farve og på samme måde som skuret. Til illustration se foto nedenfor.

Plankeværkets højde måles fra terræn.

Øvrige hegn, hække, skærme eller anden form for lægivende foranstaltninger, der etableres på den enkelte parcel, må i højde ikke overskride 1,5 meter.

Etableringen af plankeværk forudsætter 1) enighed mellem de berørte medlemmer og 2) at etableringen sker efter en samlet plan, som i sin helhed kan godkendes af kommunalbestyrelsen.

Generalforsamling 2010

Forslag nr. x

Motivation (dvs. den generelle baggrund for, hvorfor dette vedtægtsændringsforslag er formuleret, som det er):

- For at bevare og videreudvikle bebyggelsens eksklusivitet er det afgørende, at vi fortsat fokuserer på helhedsløsninger – især vedrørende hæk/hegn. Helhedsløsninger, der både rummer muligheden for at skabe en privatsfære og rent visuelt sætter sit tydelige ensartede præg på området.
- Bebyggelsen er tænkt og opført på en sådan måde, at der er mulighed for - omkring det enkelte hus, og på den enkelte grund - at etablere sig med mere individuelle løsninger. Samtidig synes der behov for, at det enkelte hus/den enkelte grund, forholder sig til det offentlige rum, især mod stræderne. Det er naturligvis legitimt at fokusere på egne muligheder, men det forudsætter, at der vises respekt for naboens, genboens, ja hele områdets mulighed.
- Et rækkehus er som bekendt ikke et parcelhus. Det er heller ikke nogen hemmelighed, at bebyggelsen er tænkt og opført på en sådan måde, at der fra nogle huse er udsigt fra forhaven, mens andre har udsigt fra baghaven. Der er naturligvis også huse, hvorfra udsigten er mere begrænset. Med det udgangspunkt og med respekt for naboens mulighed - med afsæt i fællesskabet, og med fokus på helheden og det eksklusive præg - bør hverken hække eller hegn være højere end hensynet til helhedsindtrykket fordrer, 1,5 m!



Generalforsamling 2010

Forslag nr. x

Forslag til ændring af Vedtægter for "Grundejerforeningen Kålmarken", § 3. – ny § 3.3 ("Brug af ejendommen):

- Regeludvalget foreslår en ny § 3.3.

§ 3.3.

I skel mod såvel foreningsarealer som mod de enkelte medlemmernes matrikler kan der opsættes en låge, der er maksimalt 1,5 meter høj og 1,2 meter bred.

For at gøre det lettere for den enkelte grundejer og andre relevante parter at forstå meningen med det fremsatte forslag, skal Drejebogen tilføjes følgende:

Låger

Det enkelte medlem kan opsætte låge i hæk mod stræder og/eller i hæk mod fællesarealer.

Ordet ”kan” betyder, at der ikke er pligt til at opsætte låge(r). Opsætning af låge(r) kræver IKKE dialog med og enighed blandt medlemmer.

Begrundelsen for højden ”1,5 meter” er, at låger og plankeværk af hensyn til helhedsindtrykket skal have samme højde. Se endvidere ovenfor, hvor det begrundes, hvorfor plankeværkets højde er 1,5 meter.

Låge(r) skal være udført i samme materiale og farve og på samme måde som skuret. Til illustration se foto nedenfor.

Lågens højde måles fra terræn.

Generalforsamling 2010

Forslag nr. x

Motivation (dvs. den generelle baggrund for, hvorfor dette er formuleret, som det er):

- For at bevare og videreudvikle bebyggelsens eksklusivitet er det afgørende, at vi fortsat fokuserer på helhedsløsninger. Helhedsløsninger, der både rummer muligheden for at skabe en privatsfære og rent visuelt sætter sit tydelige ensartede præg på området.
- Bebyggelsen er tænkt og opført på en sådan måde, at der er mulighed for - omkring det enkelte hus, og på den enkelte grund - at etablere sig med mere individuelle løsninger. Samtidig synes der behov for, at det enkelte hus/den enkelte grund, forholder sig til det offentlige rum, især mod stræderne. Det er naturligvis legitimt at fokusere på egne muligheder, men det forudsætter, at der vises respekt for naboens, genboens, ja hele områdets mulighed.
- Et rækkehus er som bekendt ikke et parcelhus. Det er heller ikke nogen hemmelighed, at bebyggelsen er tænkt og opført på en sådan måde, at der fra nogle huse er udsigt fra forhaven, mens andre har udsigt fra baghaven. Der er naturligvis også huse, hvorfra udsigten er mere begrænset. Med det udgangspunkt og med respekt for naboens mulighed - med afsæt i fællesskabet, og med fokus på helheden og det eksklusive præg - bør havelåger ikke være højere end hensynet til helhedsindtrykket fordrer, 1,5 m!



Generalforsamling 2010

Forslag nr. x

Forslag til ændring af Vedtægter for "Grundejerforeningen Kålmarken", § 3. – ny § 3.4 (”Brug af ejendommen):

- Regeludvalget foreslår (foruden en ny § 3.3) en ny § 3.4. Herefter bliver den oprindelige § 3.3. til § 3.5. Den oprindelige § 3.4. bliver til § 3.6., og den oprindelige § 3.5 bliver til § 3.7.

§ 3.4.

På egen matrikel kan grundejeren etablere beplantning med enkeltstående træer, buske eller anden form for beplantning, når højden på intet tidspunkt overstiger 3 meter.

Såfremt højden overstiger 1,5 meter, skal de berørte medlemmer være enige herom.

Generalforsamling 2010

Forslag nr. x

For at gøre det lettere for den enkelte grundejer og andre relevante parter at forstå meningen med det fremsatte forslag, skal Drejebogen tilføjes følgende:

Beplantning i øvrigt

Den enkelte grundejer kan etablere træer, buske og anden beplantning i sin have. Det er en forudsætning, at der er tale om enkeltstående træer, buske m.v.

Beplantningen må ikke etableres på en sådan måde, at den får karakter af egentlig hegn eller hæk.

Beplantningen må på intet tidspunkt overstige højden 3 meter målt fra terræn.

Beplantning med en højde på mere end 1,5 meter forudsætter dialog og enighed med de berørte medlemmer.

Generalforsamling 2010

Forslag nr. x

Motivation (dvs. den generelle baggrund for, hvorfor dette er formuleret, som det er):

- For at bevare og videreudvikle bebyggelsens eksklusivitet er det afgørende, at vi fortsat fokuserer på helhedsløsninger. Helhedsløsninger, der både rummer muligheden for at skabe en privatsfære og rent visuelt sætter sit tydelige ensartede præg på området.
- Bebyggelsen er tænkt og opført på en sådan måde, at der er mulighed for - omkring det enkelte hus, og på den enkelte grund - at etablere sig med mere individuelle løsninger. Samtidig synes der behov for, at det enkelte hus/den enkelte grund, forholder sig til det offentlige rum, især mod stræderne. Det er naturligvis legitimt at fokusere på egne muligheder, men det forudsætter, at der vises respekt for naboens, genboens, ja hele områdets mulighed.
- Et rækkehus er som bekendt ikke et parcelhus. Det er heller ikke nogen hemmelighed, at bebyggelsen er tænkt og opført på en sådan måde, at der fra nogle huse er udsigt fra forhaven, mens andre har udsigt fra baghaven. Der er naturligvis også huse, hvorfra udsigten er mere begrænset. Med det udgangspunkt og med respekt for naboens mulighed - med afsæt i fællesskabet, og med fokus på helheden og det eksklusive præg – skal den øvrige beplantning være enkeltstående og ikke have karakter af egentlig hæk eller hegning. Endvidere kræver beplantning med en højde på over 1,5 meter, at de berørte medlemmer er enige heri.