

Regulativ for Grundejerforeningen Bjørnebakken

Regulativ vedtaget i henhold til vedtægternes § 10 stk. 7 på grundejerforeningens generalforsamling 26. april 2023.

§ 1 Montering af markiser/Solsejl/Altanforhæng skal følge nedenstående retningslinjer

- 1.1 Markiser i alueloxerede kassetter
- 1.2 Ensfarvet stof i.h.t. Dickson Orchestra farvekort i jordfarver samt hvid og sort
0001, 6028, 7131, 7133, 7632, 6610, 7132, 6319, 7972, 8016
6020, 7548, 0681, 8200, 6196, 0806, 7560, 6318, 0034

§ 2 Beplantning i gårdhaver må ikke være højere end omkringliggende tagrygge

§ 3 Udhuse/skure opført i henhold til lokalplanen.

- 3.1 Samme materialer og design som skure ved indgang.
- 3.2 Skure må ikke medføre gener for naboer.
- 3.3 Kommunens Planafdeling er lokalplansmyndighed.

§ 4 Udestuer opført i henhold til lokalplanen

- 4.1 Samme design og materialer som husene: Cedertræ, hvide vinduesrammer, galvaniserede render, afløb til brønd, fast tag af tagpap.
- 4.2 Kommunens Planafdeling er lokalplansmyndighed.

§ 5 Flagstænger i gårdhaver ikke tilladt

§ 6 Parkering

- 6.1 Al parkering skal i henhold til loven ske på de afmærkede parkeringspladser. Ved parkering skal køretøjet parkeres inden for båsen, specielt den sorte kantstribe på vejen. Det skal ved parkering sikres, at tilstødende parkeringspladser kan benyttes som normalt.
- 6.2 Campingvogne, både, trailere og lignende må ikke henstilles på fællesområdet.
- 6.3 Af- og pålæsning og udrustning af campingvogne op til 72 timer er tilladt, såfremt man benytter den yderste række (stien mod Kregme) på fællesparkeringen.
- 6.4 Campingvogne og trailere må parkeres på bolignær parkeringsplads i op til 24 timer med henblik på udrustning eller arbejde.

§ 7 Erhverv

- 7.1 med kontoradresse uden kunder eller ansatte på adressen er tilladt, såfremt dette er godkendt af kommunens planafdeling.
- 7.2 Kun køretøjer til ejers eget arbejdsbrug må parkeres og færdes på Bjørnebakkevej.

§ 8 Fællesarealet

- 8.1 Bjørnebakkens fællesareal ejes, anlægges og vedligeholdes af grundejerforeningen. Fællesarealet er defineret som matrikel 5bu, Brederød By, Kregme og omfatter alt areal udenfor sokkel og gårdhave tilhørende de enkelte boliger.
Terrasseområdet ved de toetages boliger er en del af fællesarealet, men betragtes som den enkelte boligs råderum i henhold til § 8.3
Fællesarealerne er til beboernes fælles afbenyttelse.
 - 8.1.1 Ved indgangspartier samt ved terrasser ved de toetages boliger må beboerne indrette sig således, at bebyggelsens beplantning og fælles udtryk respekteres og lokalplanens bestemmelser overholdes.
 - 8.1.2 Placering af affaldscontainere, cykelparkering og opbevaring af fx lege- og haveredskaber skal ske på fliseareal ved indgangsparti.

- 8.1.3 Stole eller bænke placeret i umiddelbar nærhed af bolig tillades og skal være af træ eller jern og malet i jordfarver. Disse må ikke være til gene for omkringboende.
- 8.1.4 Herudover er det ikke tilladt at så, plante, klippe, beskære eller på anden måde indrette sig på fællesarealerne. Dette påhviler alene grundejerforeningen.
- 8.1.5 Permanente legeredskaber, affaldsstativer, tørrestativer, grill og lignende må ikke placeres på fællesarealerne.
- 8.1.6 Fællesarealerne må ikke anvendes til nogen form for opbevaring eller til henstilling af affald.
- 8.1.7 Miljøstationen skal bruges i henhold til sit formål, og der må ikke henstilles affald ved siden af containerne.

Ændringer i eksisterede beplantning og belægning ved den enkelte bolig

- 8.2 Den enkelte toetages bolig kan efter aftale med bestyrelsen etablere bøgehæk foran terrassen. Evt. hundehegn skal stå indenfor hæk – det betyder, at der skal etableres hæk, hvis man vil have hundehegn. Hundehegn maks. I hækkens højde, 1 meter. Hæk skal på indersiden vedligeholdes af beboeren. Ydersiden mod fællesareal passes af foreningen. Hæk klippes i ensartet højde af foreningen. Etablering/genetablering af hæk aftales med bestyrelsen. Såfremt græs i råderummet er til at komme til, vil forening fortsat slå dette.
 - 8.2.2 Aftalen kan ikke tinglyses på den enkelte ejendom. Grundejerforeningen forbeholder sig ret til at opsige aftale ved ejerskifte af den enkelte ejendom.
- 8.3 Bestyrelsen kan efter ansøgning fra de enkelte boligejere træffe beslutning om at udføre ændringer i belægning og beplantning ved husenes indgangspartier – fx for at skaffe plads til cykler bag udhuse eller lidt ekstra flisebelægning til at slikke eftermiddags- og aftensol.
 - 8.3.1 Ansøgning skal indeholde tegning med mål.
 - 8.3.2 Forholdene ved de enkelte boliger er meget forskellige, men der kan ikke opnås tilladelse til ændring af områder større end 7 m².
 - 8.3.3 Det ændrede areal er fremdeles en del af grundejerforeningens fællesareal, og en aftale kan ikke tinglyses på den enkelte ejendom. Grundejerforeningen forbeholder sig ret til at opsige aftale ved ejerskifte af den enkelte ejendom.
 - 8.3.4 Udgifter til etablering påhviler den enkelte boligejer.

§ 9 Påtale og tvivsspørgsmål

- 9.1 Grundejerforeningens bestyrelse har ret og pligt til at påtale forhold, som ikke synes i overensstemmelse med bestemmelserne i dette regulativ. Tvivsspørgsmål af principiel karakter henvises til generalforsamlingen.