

Grundejerforeningen HYLDEBJERG, Hvalsø

Orientering 2023 fra grundejerforeningens bestyrelse til grundejerne i HYLDEBJERG, men særligt med henblik på nye grundejere i HYLDEBJERG

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Velkomst og indledning	Side 1
2. Grundejerforening og Lokalplan	1
3. Vedtægterne	3
4. Naboforhold	3
5. Kørsel på stierne	4
6. Hække og hegn	4
7. Ændringer i ejendommen	5
8. Opkobling til fælles antenneanlæg og internet	5
9. Dagrenovationsordningen	6
10. Storskraldsordningen	6
11. Rød miljøboks til farligt affald	6
12. Skiltning ved salg	6
13. I øvrigt	7
14. Bestyrelsen	7
15. Stikordsregister	8

1. Velkomst og indledning

Velkommen til HYLDEBJERG, hvor vi håber, I vil finde Jer godt til rette.

Bestyrelsen vil gerne hermed orientere om de rammer, der gælder for grundejerforeningen og dens medlemmer, samt mere konkret om visse juridiske og andre forhold, der har særlig betydning, når man bor i en bebyggelse som HYLDEBJERG. Vi opfordrer derfor til, at man gemmer denne meddelelse sammen med ejendommens øvrige papirer til eventuel senere brug.

På grundejerforeningens hjemmeside (<https://hyldebjerg.dk>) kan man orientere sig yderligere om, hvad der sker netop nu.

2. Grundejerforening og Lokalplan

Grundejerforeningen HYLDEBJERG blev stiftet den 17. juni 1976, og alle 70 parcellers grundejere i HYLDEBJERG er ifølge Lokalplan nr. 73 af juni 1999, herefter Lokalplanen, pligtige medlemmer af grundejerforeningen. Medlemspligten fremgår af § 10.1.

De 8 boliger, der er bygget af Hvalsø Kommune nordvest for vejen Hyldebjerg (Hyldebjerg nr. 71–78), er ikke pligtige medlemmer af grundejerforeningen og kan heller ikke optages som medlemmer, da bebyggelsen hovedsagelig består af lejeboliger.

Herudover er de ikke omfattet af Lokalplanen for HYLDEBJERG, jf. nedenfor. Vi er blot gode naboer med en fælles offentlig tilkørselsvej i form af vejen Hyldebjerg samt stikvejen mellem vejen Hyldebjerg og Hyldebjerg nr. 71-78.

Grundejerforeningen HYLDEBJERG, Hvalsø

Stikvejen er etableret efter overenskomst med kommunen, da den skærer gennem et af vores grønne områder. Kommunen har til gengæld etableret forskellige fælles faciliteter, f.eks. legepladsen nord for HYLDEBJERG, som grundejerforeningen har påtaget sig at vedligeholde. Det er også vores legeredskaber, så pas godt på dem!

Fortovet langs med vejen HYLDEBJERG er del af vejen Hyldebjerg og derfor offentlig vej, som skal ryddes for sne af de grundejere, der bor i de nordlige enderækkehuse.

Lokalplanen, som omfatter ”Boligområdet HYLDEBJERG i Kirke Hvalsø” er en ”lokal lov”, der fastlægger bindende regler for f.eks. anvendelse, vej- og stiforhold samt hvilke materialer, der skal bruges i forbindelse med ejendommenes anvendelse, vedligeholdelse osv.

Lokalplanen omfatter de oprindelige 70 ejendomme i HYLDEBJERG inkl. vejen Hyldebjerg og stien syd for HYLDEBJERG, som begge er offentlige veje.

De grønne områder er fællesarealer, som ejes af grundejerforeningen. De skal passes og vedligeholdes af grundejerforeningen, dvs. på bestyrelsens foranledning.

Parkeringspladserne nord for vejen Hyldebjerg (de asfalterede parkeringspladser) er ligeledes fællesarealer, som stedse skal bevares som parkeringspladser for HYLDEBJERGS beboere og deres gæster. De perlestensbelagte parkeringspladser syd for vejen Hyldebjerg er del af de nordlige enderækkehuses ejendomme, men udlagt som vej. De skal ifølge Lokalplanen også bevares som parkeringspladser for beboerne i den pågældende husrække. Parkering på selve vejen Hyldebjerg og på stierne mellem husrækkerne er derfor ikke tilladt.

Stierne mellem husrækkerne er adgangs- og redningsveje, hvorfor parkering på stierne også af disse grunde er forbudt. Dette gælder, selvom stistykket ud for hver ejendom er en del af ejendommens areal.

Renholdelse, herunder pasning af græsset på stistykkerne, ukrudtsbekæmpelse, snerydning m.v., skal varetages af de enkelte grundejere, mens vedligeholdelsen, det vil først og fremmest sige udskiftning af knækkede og smuldrede fliser, i princippet varetages af grundejerforeningen, dvs. på bestyrelsens foranledning. Men det er de enkelte grundejere, der for deres stistykke står for arbejdet med at udskifte knækkede eller smuldrede fliser. Nye fliser kan derfor bestilles gennem grundejerforeningens bestyrelse, som efter omstændighederne kan vurdere, om behovet for udskiftning af fliser harmoniserer med bestyrelsens vurdering. I bekræftende fald kan man ansøge om at få udgiften til nye fliser og eventuelt nyt grus dækket.

Stien syd for HYLDEBJERG er offentlig vej, som skal renholdes, herunder sneryddes, og vedligeholdes af kommunen. Rabatterne langs med de sydvendte enderækkehuses hække ud til stien skal dog ifølge Vejloven passes af grundejerne.

Lokalplanen kan hentes gratis på kommunens hjemmeside (www.lejre.dk).

Grundejerforeningen HYLDEBJERG, Hvalsø

3. Vedtægterne

Grundejerforeningens vedtægter er senest dateret 7. april 2022. De indeholder bestemmelser om medlemskab, formål, kontingent, generalforsamlinger, bestyrelse, naboforhold samt regnskab og revision.

Vedtægterne udgør sammen med Lokalplanen det lokale regelsæt, som vi som grundejere i HYLDEBJERG skal leve efter.

Kommunalbestyrelsen er påtaleberettiget i h.t. Lokalplanen, men skal dog høre grundejerforeningens bestyrelse om dispensationer til lempelser af Lokalplanens bestemmelser eller f.eks. om ændringer i bebyggelsens ydre fremtræden.

I overensstemmelse hermed fastslår vedtægternes § 2, at grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresser, herunder for medlemmernes regning at sørge for vedligeholdelse af fællesarealerne.

Hvis du ikke har modtaget grundejerforeningens vedtægter, eller hvis de er bortkommet, kan du henvende dig til bestyrelsen for at få et eksemplar, eller de kan hentes på hjemmesiden.

4. Naboforhold

Vi bor meget tæt i HYLDEBJERG, og hver rækkes syv huse er nærmest ”forbundne kar”. Hvis et hus inde i rækken skal have noget ordnet, bliver (nogle af) de øvrige huse indblandet.

Det er klart, at vi må tolerere dette, uanset om vi selv har glæde af arbejdet, men for at undgå ubehagelige oplevelser, fordi de andre huse ikke er informeret om, at der f.eks. skal graves i deres ejendomme, skal grundejere, der skal have sådanne eller lignende arbejder udført, informere deres naboer og bestyrelsen herom.

Vi har fra bestyrelsens side gjort nogle af virksomhederne opmærksomme på, at de ikke uden videre kan grave stierne op, fordi de er private ejendomme. Vi har samtidig fået oplyst af kommuneingeniøren, at tilladelsen til at grave kun gælder på offentlige veje. Så de skal altid have tilladelse af de enkelte grundejere i HYLDEBJERG, som samtidig bør informere bestyrelsen.

Ligeledes i forbindelse med vort tætte naboskab er det vigtigt at vise hensyn, f.eks. i forbindelse med anvendelse af haveredskaber eller værktøj til vedligeholdelse af vore huse: Hvis du f.eks. skal anskaffe dig en ny plæneklipper, vil vi opfordre dig til at tænke på, at en motorplæneklipper støjer og forurener mere end en elektrisk plæneklipper og i øvrigt ikke stemmer overens med den grønne omstilling, mens en med ”rugbrødsmotor” støjer ganske lidt og giver en masse god motion!

Grundejerforeningen HYLDEBJERG, Hvalsø

Det samme kan siges om hækkeklippere: Hvis du har valget, så vælg en elektrisk frem for en med motor, der støjer så meget, at brugeren må bruge høreværn. Hvad så med naboer og genboer?

Tænk også på, at ikke alle beboere i HYLDEBJERG er katte- eller hundeelskere. Undgå derfor mest muligt situationer, som kan påvirke holdningen til hunde og katte i negativ retning. Undgå hundegøen om natten såvel som om dagen. Hvis du lufter din hund på stier og fællesarealer, så saml altid dens efterladenskaber op. Undgå at din hund tisser og besørger på legepladsen.

Både ved legepladsen og ved indkørslen til HYLDEBJERG er der anbragt standere med skiltet: "Hold rent" og poser til hundenes efterladenskaber. Poserne er gratis og kan afleveres i beholderen, anbragt under poserne. Så sørger vores havemand for, at beholderne tømmes med jævne mellemrum.

Har du kat, så tænk på, at din nabo næppe er "vild med", at din kat bruger hans eller hendes have som kattebakke. Gør hvad du kan for at mindske generne. Overvej, om det er nødvendigt, at din kat er fritgående.

5. Kørsel på stierne

I 1984 blev det efter en alvorlig skade på stien i 4. række besluttet, at motorkørsel (herunder kørsel med knallerter og motorcykler) på stierne mellem husrækkerne ikke er tilladt. Det blev dog samtidig besluttet, at det er tilladt for beboerne i en husrække at køre ind til deres egne ejendomme med egne personbiler eller, i tilfælde af f.eks. flytning, med biler op til max. 3.500 kg., da stierne ikke kan bære mere.

Skiltene med "Al motorkørsel på stien forbudt" er derfor mest møntet på besøgende som håndværkere og vareleverandører, som skal bære eller trille værktøj eller varer ind på sækevogne eller lignende.

6. Hække og hegn

Alle hegn i HYLDEBJERG, der støder op til nabo- og genboejendomme i HYLDEBJERG, er fælleshegn, idet de står i skellet mellem ejendommene.

Det gælder også de hække, der adskiller stierne langs husrækkerne fra de tilstødende haver.

Disse hegn, bortset fra de oprindeligt etablerede raftelæhegn, der ligeledes står i skel op til murene, skal bestå af levende beplantning, f.eks. de ligusterhække, der er plantet næsten overalt i skellene. Klipping og vedligeholdelse af hækkene sker ved, at hver ejendom passer sin side af hækken. Hækkenes højde fastlægges efter aftale med naboen eller genboen. Hvis man ikke kan blive enige, er den generelle regel ifølge Hegnsloven, at hækkene ikke må overstige 180 cm i højden. Hækkene bør klippes mindst 1 gang om året.

Grundejerforeningen HYLDEBJERG, Hvalsø

De sydlige enderækkehuses hække mod stien mellem HYLDEBJERG og Brune Banke, den vestlige rækkes (nr. 64 til 70) hække mod skolestien, samt den østlige rækkes (nr. 1 til 7) hække mod det grønne område ved Søvej står på egen grund, men ud mod offentlig vej, sti eller fællesareal. Disse hække skal ifølge Hegnsloven passes af grundejerne selv, og de skal klippes, så de ikke overstiger 200 cm og ikke generer færdslen, hverken den gående eller kørende.

De nordlige enderækkehuses hække mod perlestensparkeringspladserne står helt på egen grund i en vis afstand fra skellet og er derfor ikke omfattet af Hegnsloven. Den del af hækken, der grænser op mod fortovet, skal dog passes som eksempelvis hækken syd for HYLDEBJERG. Af praktiske grunde bør hækken derfor maksimalt være 200 cm høje hele vejen rundt om disse parkeringspladser.

Eventuelle levende hegn mellem indgangspartierne foran husene og stierne mellem husrækkerne skal klippes, så de ikke hindrer den frie færdsel af gående og cyklende på stierne, herunder postbuddet. Men deres udseende er i øvrigt grundejernes egen sag.

For at indhente praktiske råd om hækpasning fik foreningen besøg af en havearkitekt i juni 2016. Hendes råd og et par tilføjelser fra bestyrelsen kan læses her:

[HækNoter-Juni-2016](#)

7. Ændringer i ejendommen

Hvis du som grundejer foretager fysiske ændringer i ejendommen, f.eks. ændrer varmeinstallationer, skal du meddele dette til kommunens bygnings- og boligregister (BBR). Du kan læse mere om bygnings- og boligregistrering ved at gå ind på Lejre Kommunes hjemmeside: www.lejre.dk/borger/bolig-og-byggeri/dit-hus-og-grund/.

Hvis du f.eks. installerer en brændeovn, skal du også være opmærksom på skærpede regler fra Miljøstyrelsen om opsætning, fyring og røgdledning. Endvidere har vi i HYLDEBJERG en regel om, at skorstene fra brændeovne skal række mindst 80 cm. op over tagryggen.

8. Opkobling til fælles antenneanlæg og internet

Hver ejendom i HYLDEBJERG kan tilsluttes Antennelaugets MASTEN's fælles antenneanlæg, idet der er installeret stik i alle ejendomme i HYLDEBJERG. Hvis man ønsker at blive tilsluttet, skal man henvende sig til MASTEN's bestyrelse, som har indgået en favorabel aftale med youSee om at levere radio- og TV-signaler samt, hvis ønskeligt, internet.

Man kan læse mere om dette på MASTEN's hjemmeside: www.masten.dk.

Det er ifølge Lokalplanen tilladt at opsætte parabolantenne i sin have, dog højst 1 m over niveau. Enhver anden form for udvendig radio- eller Tv-antenne er forbudt i henhold til Lokalplanen.

Grundejerforeningen HYLDEBJERG, Hvalsø

9. *Dagrenovationsordningen*

Alle husstande i HYLDEBJERG skal selv køre deres affaldscontainere ud og stille dem i højre side af den asfalterede parkeringsplads ud for egen række. Papiraffald puttes i den store, grønne papiraffaldscontainer, som er fast placeret samme sted.

Bemærk, at affaldscontainerne først må køres ud og sættes på parkeringspladsen aftenen før tømningen. De skal tages ind igen så hurtigt som muligt efter tømningen.

Læs mere om renovationsordningen i Lejre Kommune på www.lejre.dk.

10. *Storskraldsordningen*

Alle husstande i Lejre Kommune er tilsluttet den kommunale storskraldsordning, herunder med adgang til genbrugspladsen i Kirke Sonnerup. Kommunen udsender en folder en gang om året med angivelse af datoer for afhentning af affald m.v. Det er vigtigt, at man sætter sig grundigt ind i disse regler, specielt dem om, hvornår man må sætte sit affald ud ved vejen.

Det er specielt vigtigt at notere sig, at man har ansvaret for sit affald, indtil det er afhentet af renovationsfolkene. Hvis de af en eller anden grund ikke tager det med, må man selv tage det tilbage og opbevare det til næste gang, der er afhentning.

11. *Rød miljøboks til farligt affald*

Lejre Kommune indførte i 2022 en ordning for håndtering af såkaldt farligt affald, eksempelvis sprungne LED-lyspærer, spraydåser, småt elektronik såsom udtjente mobiltelefoner m.m. Der er tale om en henteordning, hvor hver bolig i kommunen har fået udleveret en rød miljøkasse, som efter fyldning afhentes af kommunen efter aftale. Afhentning finder dog kun sted 4 gange om året, og man får direkte besked fra kommunen, når man har anmeldt sit ønske om afhentning. Miljøboksen afhentes ved det hus i HYLDEBJERG, der har anmodet om afhentning.

Læs mere om ordningen på kommunens hjemmeside: www.lejre.dk.

12. *Skiltning ved salg*

Grundejerforeningen ønsker naturligvis at hjælpe så meget som muligt ved salg, men det er ifølge en gammel aftale mellem grundejerforeningen og de lokale ejendomsmæglere ikke tilladt at sætte til salg skilte op i det grønne område mod Søvej. Dette skyldes skiltene æstetiske fremtoning, samt at man i dag har mange andre muligheder for salgsreklame.

Grundejerforeningen HYLDEBJERG, Hvalsø

13. *I øvrigt*

Der findes et redskabsskur på det grønne område i det nordvestligste hjørne, hvor grundejerforeningen opbevarer haveredskaber m.v. til fælles brug. Her findes også en lang stige, hvis du f.eks. skal male din gavl. Nøgle til skuret og stigen kan lånes af et bestyrelsesmedlem. Det samme gælder grundejerforeningens trailer.

Vi henviser desuden til dokumentet “Godt naboskab i Hyldebjerg”, som kan læses på hjemmesiden under fanebladet “Fra Bestyrelsen”.

14. *Bestyrelsen*

Medlemmerne af grundejerforeningens bestyrelse fremgår af resumeet af seneste generalforsamling. Bestyrelsens sammensætning meldes som regel ud i en senere meddelelse, når bestyrelsen har konstitueret sig.

Grundejerne i HYLDEBJERG er altid velkomne til at rette henvendelse til et medlem af bestyrelsen, hvis man har et problem eller spørgsmål, som formodes at henhøre under grundejerforeningen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Grundejerforeningen HYLDEBJERG, Hvalsø

15. STIKORDSREGISTER

A. Arbejdsredskaber – brug af	Side 3
B. Bestyrelsens sammensætning	7
Brændeovne	5
C.	
D. Dagrenovationsbeholdere – placering af	6
E.	
F. Farligt affald	6
Formål – grundejerforeningens	3
Fliser til udskiftning	2
Fortovet langs med vejen Hyldebjerg	2
Fælles antenneanlæg	5
Fællesarealer	2
G. Gravning i stierne	3
Grundejerforeningens medlemmer	1
Grønne områder	2
H. Hensyn til naboer	3
Hjemmeside, grundejerforeningens	1
Hunde	4
Hække og hegn	4
I. Internet	5
J.	
K. Katte	4
Kørsel på stierne	4
L. Legeplads	2
Lokalplan nr. 73	2
M. Medlemmer af grundejerforeningen	1
N. Nøgle til fælles skur, stige og trailer	7
O.	
P. Parkeringspladser	2
Pligtige medlemmer af grundejerforeningen	1
Q.	
R. Rabatterne langs sydvendte hække mod Brune Banke	2
S. Skiltning i HYLDEBJERG	6
Snerydning af fortovet langs vejen Hyldebjerg	2
Standere med beholdere til hundeposer	4
Stien syd for HYLDEBJERG	2
Stierne mellem husrækkerne	2
Stikvejen til Hyldebjerg 71-78	1

Grundejerforeningen HYLDEBJERG, Hvalsø

Storskrald	6
T.	
U.	
V. Vedtægter for Grundejerforeningen HYLDEBJERG	3
W.	
X.	
Y.	
Z.	
Æ. Ændringer i ejendommen	5
Ø.	
Å.	