

SAGAPARKENS GRUNDEJERFORENING

BESTEMMELSER 2020-2

Dette er en samling af beslutninger, der gennem tiden er truffet på foreningens generalforsamlinger. Desuden beskrives praksis og "god skik" i Sagaparken.

Formålet er at give medlemmerne - og måske især nyttilflyttede - en oversigt over de gældende regler.

Andre bestemmelser af betydning for beboerne i Sagaparken findes i de tinglyste deklarerationer:

- 1) Om bebyggelse, benyttelse og grundejerforening
- 2) Om tilbygninger
- 3) Om antenneforeningen (Nu YouSee kabel TV)
- 4) Partiel byplanvedtægt nr. 6

Desuden skal peges på Vedtægterne for SAGAPARKENS GRUNDEJERFORENING, brandvedtægten og renovationsvedtægten. Oplysninger kan endvidere findes i "Information om Egedal" samt diverse lokaltelefonbøger og vejvisere.

Se endvidere "Ølstykke, byplanvedtægt nr. 6" på denne internetadresse:

<http://www.egedalkommune.dk/borger/bolig,-byggeri-og-plan/lokalplaner/lokalplanoversigt>

1. Indledning

1.1 Tæt og lavt

Sagaparken er opført i perioden 1965-67. Det er en af landets tidligste bebyggelser i stilen "tæt-lav". Den indeholder væsentlige miljømæssige kvaliteter.

1.2 Smukt byggeri

Ikke mindst sammenlignet med andre samlede bebyggelser i Ølstykke må Sagaparken siges at være en smuk bebyggelse. Arkitekturen har stor værdi - en værdi, der kommer til udtryk i form af både høj brugsværdi og gode synsindtryk.

1.3 Betydning

De fleste beboere er glade for at bo i Sagaparken. Det betyder automatisk, at man gennemgående passer godt på husene. Desuden synes de fleste, at bebyggelsen er pæn, og det betyder, at vi sammen må værne om dens udseende.

2. Hensyn

2.1 Hensyn

Da husene i Sagaparken ligger meget tæt, er det vigtigt, at beboerne tager udstrakt hensyn til hinanden.

2.2 Forurening

Dette gælder bl.a. med hensyn til forurening på enhver måde. Pejseskorstene skal føres 1 meter over tagryg for at forhindre røgnedslag i nabohave.

- 2.3 Oplagring** Enhver form for oplagring, der frembyder et ubehageligt syn eller på anden måde kan være til gene for de omkringboende er ikke tilladt.
- 2.4 Adgang** Medlemmerne har ret til adgang til naboparcellerne i det omfang, det er nødvendigt for at foretage vedligeholdelsesarbejder.
- 2.5 Støj** Støjende adfærd i huse og haver skal begrænses, så de omkringboende ikke generes.
- 2.6 Hunde** I følge hundeloven er det forbudt at lade hunde færdes på veje, stier eller pladser m.v., der er åbne for almindelig færdsel, uden at de enten føres i snor eller er i følge med en person, som har fuldt herredømme over dem. Dette gælder også i Sagaparken.
- Hundes efterladenskaber på fællesarealer eller på andre medlemmers parceller skal fjernes af ejerne.
- Hundes gøen skal begrænses mest muligt.
- 2.7 Katte** Katte har desværre gennem tiden forvoldt en del problemer, især på grund af deres efterladenskaber. Der må max. holdes 2 katte i hver husstand. Kattene skal være neutraliserede kort efter kønsmodningen, senest når katten er 1 år gammel. Den voksne kat skal være mærket med øretatovering eller mikrochip, og mærkningen skal være registreret hos grundejerforeningens bestyrelse.
- Katteejeren skal i sin egen have sørge for, at der er et egnet katte-toilet (nygravet og nyrevet jordstykke). Eventuelle hjemløse (ikke mærkede) katte indfanges og neutraliseres/genudsættes eller aflives hos dyrlæge.
- Bestyrelsen kan, hvor forholdene taler for det, give skriftlig dispensation.
- 2.8 Snerydning** Medlemmerne er selv ansvarlige for snerydning på fortove og stier til og forbi deres respektive parceller.
- 3. Grundejerforening**
- 3.1 Medlemsskab** Ejerne af ejendomme i Sagaparken har ret og pligt til at være medlem af SAGAPARKENS GRUNDEJERFORENING.
- 3.2 Vedtægter** Grundejerforeningens regler er nedfældet i vedtægterne.
- 3.3 Kontingent** Vedtægternes § 6 omhandler reglerne for kontingent. Kontingentet indbetales til foreningens girokonto eller til kassereren.
- 3.4 Vejfond** Ud over kontingentet indbetales der hvert år til en vejfond, hvis midler i flg. en generalforsamlingsbeslutning kun kan anvendes til vedligeholdelse af veje, pladser, stier og kloaker.

4. Husene

4.1 Husenes ydre

Husene udgør en del af en helhed, og det samlede udseende skal bevares. Som hovedregel må husenes ydre derfor ikke ændres.

Det gælder både murværk, tag og andre bygningsdele (nedløbsrør, lamper m.m.), og det gælder materialer og farver, f.eks. træværk i sort eller mørkebrunt som Gori 88 og Gori 77.

For træværket gælder i øvrigt, at hvis man i en sammenhængende klynge huse kan blive enige om at male stern, vindskede, udhæng, gavle og tagrem i en bestemt farve i h.t. partiel byplanvedtægt nr. 6 § 7 stk. 4, og denne farve kan godkendes af bestyrelsen, kan husenes ejere male i den/de godkendte farver – udførelsen af arbejdet på alle husene skal dog udføres inden for en periode på 3 måneder.

Ved reovering af gavle skal ny beklædning være lodret som eksisterende eller vandrette brædder på klink . Havelågen skal males i samme farve som tilstødende gavl. Indvendigt træværk mellem vinduer kan males i valgfri farve.

Filsning af havemur indvendig tilladt. Hvis naboens mur ind mod egen have ønskes filset skal tilladelse hos denne indhentes.

Ingen form for skiltning (bortset fra almindelige navneskilte) og reklamering på ejendommen må finde sted. Se i øvrigt ordlyden i den tinglyste deklaration.

Overtrædelse af bestemmelserne kan medføre krav om at husets ydre føres tilbage til det oprindelige udseende.

4.2 Tilbygninger

Tilbygninger kan foretages på visse bestemte betingelser, der til dels fremgår af deklarationen herom.

Særlige retningslinjer for tilbygning i de tilfælde, hvor tilbygningen ikke blot kan ske som en forlængelse af den eksisterende stuefløj, blev vedtaget på en generalforsamling i 1975. Tilbygning i disse tilfælde blev tilladt, når det ikke medfører en ændring i den eksisterende bebyggelses karakter. Der skal mod nabo, fællessti og vej bruges mursten fra havesiden af muren, eller, undtagelsesvis, mursten med samme udseende, så de med tiden fremtræder på samme måde, som de gamle sten.

Tilbygninger skal godkendes af grundejerforeningen ved dennes bestyrelse og af kommunen.

4.3 Tilføjelser

Følgende bygningstilføjelser og – ændringer påtales ikke:

- Blomsterkasser under køkkenvinduerne.
- Sprossevinduer i køkken
- Pynteskodder ved køkkenvinduerne såfremt der er 2 skodder og de er udført som jalousiskodder. Hver skoddes bredde skal være lig $\frac{1}{2}$ vinduesbredde og højden skal være lig vindueshøjden, dvs. top og bund skal flugte.
- Bænke mellem hus/havemur og fortov/sti
- Maling af rammen omkring indgangsdøren.
- Det er tilladt at sætte vindue i hoveddøren.

- Det er tilladt ved ombygning/renovering af indgangsparti at flytte hoveddøren ud i gadeplan, når der blot holdes en halv sten til ydermuren fra døren. Dette for at facaden stadig brydes som på nuværende tidspunkt.
- Det er tilladt at udskifte nedløbsrørene til plast. Farven skal være granitgrå (så tæt på zink som muligt).
- Det er tilladt at lave havedøren som halvdør. Den skal i lukket tilstand fremtræde som heldør. Det er tilladt at flytte havedøren inden for den mur, hvor den er placeret. I huse med 2 havemure kan havedøren flyttes fra den nuværende placering og ind til 2 m fra hushjørnet. Ved flytning af havedøren skal muren genopbygges med de gamle mursten eller tilsvarende. Døren skal åbne indad.
- Muret bue over havedøren påtales ikke.
- De nuværende cementblokke på toppen af havemuren kan udskiftes med røde teglsten af samme farve og udformning som de nuværende tegl på taget. Teglstenenes hældning kan enten være indad eller udad, dog med samme hældning på tilstødende havemure.
- Alternativt kan cementblokkene erstattes med eternitblokke i samme farve og form bestemt til afdækning af havemure.
- Sprosserne ved badeværelsesvinduerne kan fjernes på betingelse af, at de nederste mursten vendes således at de mures op som rulleskifte.
- Det tillades at tilmure det ene badeværelsesvindue, hvis dette sker med sten som eksisterende.
- Der kan etableres ekstra vinduer i entreen. Vinduerne skal placeres som badeværelsesvinduerne og have samme udseende. Der må max. etableres vinduer svarende til 1 sæt badeværelsesvinduer.
- Der kan etableres 1 sæt ekstra vinduer i stuelænger, hvor langvæggen vender ud til fællessti eller vej. Vinduerne skal etableres som badeværelsesvinduerne, placeres i bagmuren og have højde og bredde som disse. Det er valgfrit om vinduerne skal have murede sprosser, men de skal i ydermuren afsluttes som badeværelsesvinduerne.
- Det er tilladt erstatte glastagstenene over loftsvinduet i gangarealet med enten:
 - 1 stk. ovenlysvindue Velux GGL M06, mål 118x78 cm, eller
 - 2 stk. ovenlysvindue Velux GGL C02, mål 55x78 cm
- Det er tilladt at nedtage den murede skorsten. Taget skal i så fald reetableres som det øvrige tag. Øvrige skorstene skal være sortmalede eller sølvfarvede rør, der skal opfylde bygningsreglementets regler for afstand til skel 2,5 meter.
- Det er tilladt at opsætte solfangere ind mod egen have, når følgende krav opfyldes:
 - den må ikke genere andre med støj
 - må max. være på 10 m²
 - skal være min. 1 m fra fri gavl
 - skal være min. 50 cm under tagryggen
 - må max. være 20 cm høj

4.4 Vedligeholdelse

Alle huse skal vedligeholdes udvendigt således, at de fremtræder i pæn og ordentlig stand.

Det bliver tilladt ved renovering af taget at udskifte de nuværende tagsten til nye sten i samme stil, dvs. røde vingetagsten. Det er en forudsætning, at flugten mellem stenene bevares på lange tagflader, som hænger sammen med naboens/naboernes.

4.5 Rotter

Man har pligt til at anmelde forekomst af rotter til kommunen.

4.6 Belysning

Hvert medlem er ansvarlig for, at den udvendige lampe på hans ejendom fungerer. Erstatningspære kan hentes hos formanden eller et af bestyrelsesmedlemmerne.

5. Fællesarealerne

5.1 Nærbede

Nærbede er bede og rabatter, der ligger mellem husene (inkl. have-murene) og stierne, fortovene og parkeringspladserne. Disse bede skal vedligeholdes af hver enkelt parcedej. Bedene skal holdes i ordentlig stand og eventuel beplantning beskæres, så stierne er fremkommelige.

5.2 Plæner

De store plæner slås på foreningens anledning.

5.3 Fællesbede

Fællesarealernes bede og små plæner passes på bestyrelsens foranledning enten ved fremmed arbejdskraft eller på fællesarbejder.

5.4 Fællesarbejde

Grundejerforeningens fællesarealer vedligeholdes ved fællesarbejde. Græssslåning dog ved fremmed arbejdskraft. Der indkaldes til fællesarbejde 5 gange om året, 2 gange af 3 timers varighed og 3 gange af 2 timers varighed. Der udføres f.eks. renholdelse, lugning af volden, gødskning, plantning af træer og vedligeholdelse af legepladser o. lign.

Hvert medlem er i henhold til vedtægterne pligtig at deltage i fællesarbejderne mindst 3 gange årligt. Hvis man ikke deltager betales pr. fravær et fraværskontingent, som fastsættes på den årlige generalforsamling.

5.5 Ændringer

Hvis man har forslag om ændringer vedr. fællesarealerne (f.eks. med hensyn til beplantningen), er proceduren den, at der først og fremmest skal være enighed blandt de medlemmer, hvis ejendomme grænser op til det pågældende område. Derefter fremsættes forslaget skriftligt for bestyrelsen, der så kan give tilladelse til ændringen.

5.6 Forsikring

Foreningen har tegnet en ansvarsforsikring for fællesarealerne med undtagelse af carportene.

5.7 Parkering

Parkering i Sagaparken finder sted på de tre dertil indrettede pladser. Parkering andre steder end her er ikke tilladt. Der parkeres helt ud til rabatterne og vinkelret på disse.

Desuden findes både på Mjølners Plads og Frejas Plads carporte, der af carportforeningen i 2001 er tilskødet grundejerforeningen. De parceller, der har stået for etableringen i sin tid, har fået en tinglyst brugsret i 30 år og står for vedligeholdelsen. I det omfang, der er

tomme carporte, kan aftale om benyttelse aftales med grundejerforeningens bestyrelse.

5.8 Store vogne

Last- og varevogne (over 3.500 kg totalvægt) må ikke parkeres på pladserne. Der henvises til kommunens særlige parkeringspladser for store vogne.

5.9 Campingvogne og både

Campingvogne og både må ikke anbringes på fællesarealerne eller parkeringspladserne.

5.10 Cykling og knallertkørsel

Cykling og knallertkørsel på stier og græsplæner er ikke tilladt, da det er meget farligt for bl.a. legende børn.

6. Fælles faciliteter

6.1 Legepladser

Legepladserne i Sagaparken er til rådighed for alle beboere. Sandet i sandkasserne skal holdes inden for disse.

6.2 Boldbane

Også boldbanen er til rådighed for beboerne.

6.3 Antenne

Alle parceller er tilsluttet YouSee kabel-TV efter generalforsamlingsbeslutning. Kablerne til levering af signaler er fremført langs husene. Ingen del af forsyningsnettet må fjernes, overskæres, omlægges eller flyttes uden tilladelse fra bestyrelsen. YouSee/grundejerforeningen skal til enhver tid, med passende varsel, have adgang til nødvendige eftersyn og reparationer.

Enhver form for skader og fejl, som medlemmer måtte konstatere på forsyningsnettet, skal snarest meddeles til bestyrelsen. Bestyrelsens anvisninger med henblik på at undgå eller begrænse skader på anlægget skal til enhver tid efterkommes.

Den enkelte husejer bestiller selv hos YouSee den programpakke, man ønsker leveret. Betalingen sker direkte til YouSee og er grundejerforeningen uvedkommende.

6.4 Affald

Almindeligt husholdningsaffald anbringes i egen affaldspose.

Storskrald og haveaffald kan afleveres på kommunens genbrugspladser. Man kan også på kommunens hjemmeside bestille afhentning. Information om de forskellige muligheder kan findes på www.egedalkommune.dk.

Således vedtaget med seneste ændringer fra februar 2020.