

Generelle retningslinier
November 2014

GRUNDEJERFORENINGEN NORDBO

Disse retningslinier er en orientering og vejledning især for nye ejere og afspejler omtalte forhold pr. november 2014.

Eventuelle juridiske tvivlsspørgsmål kan ikke lægges til grund for disse retningslinier.

Såfremt du har spørgsmål er du velkommen til at kontakte bestyrelsen.

www.nordbo-dragoer.dk
mail@nordbo-dragoer.dk

1. Asfalt/fliser på veje og torve

I henhold til Grundejerforeningens vedtægter paragraf 3 er foreningen ”pligtig at tage skøde på udlagte veje, stier samt pladser og fællesarealer”.

Dette betyder, at Grundejerforeningen for så vidt angår torve og stikveje er pligtige til at vedligeholde asfalt og fliser (stikvej er ikke ind til egen gårdhave eller hoveddør).

Ålegårdsvænget, Bylaugsvænget og Magleby Torv er kommunale veje og det er Dragør Kommune, der har vedligeholdelsespligten af disse.

2. Brændeovne

Det er tilladt at opstille pejls/brændeovn med til slutning til stålskorsten.

Stålskorstenen skal placeres mindst 1,3 meter fra facadeflugt, og skorstenspipen skal fremtræde mat, sort og må ikke være forsynet med barduner.

Stålskorstenen skal placeres på den side af tagryggen, som vender ind mod egen gårdhave. Anden placering kan ske efter skriftlig aftale med nabo, bestyrelse og godkendelse fra Dragør Kommune.

3. Carporte

På adskillige generalforsamlinger har man drøftet mulighederne for at kunne opføre carporte på torvene. Der har ikke kunnet opnås enighed, hverken om en generel eller speciel tilladelse.

4. Campingvogne og både

Det er ikke tilladt at parkere campingvogne på torve og fællesarealer. Bestyrelsen 1978.

5. Fællesantenneanlægget/ TV

I henhold til Grundejerforeningens vedtægter paragraf 3 har Grundejerforeningen ansvaret for vedligeholdelse af antenneanlægget. På nuværende tidspunkt modtages og fordeles YouSee's store pakke med minimum 20 betalingsfri kanaler.

Grundejerforeningen har tegnet en servicekontrakt med YouSee om fejlretning og vedligeholdelse af anlægget. Grundejerforeningens medlemmer skal henvende sig direkte til YouSee såfremt der opstår fejl.

De 153 parceller (huse) er tilslutningspligtige til Grundejerforeningens antenneanlæg og må ikke etablere hverken egne antenneanlæg eller tilslutte sig andre antenneanlæg, end de, der kan opnås enighed om på foreningens generalforsamling. Øvrige TV-antenneparaboler er ikke tilladte.

Fællesantenneanlægget er dimensioneret således, at der kan tilsluttes et fjernsyn til hvert hus. Det er derfor vigtigt, at der ikke ændres ved stikdåser og kabler til antenneanlægget. Hvis man er i tvivl bør man kontakte bestyrelsen.

6. Grønne områder udenfor torvene

Grundejerforeningens bestyrelse har en aftale med en gartner med henblik på rensning af bede, græsslåning samt beskæring. Denne vedligeholdelse af grønne områder udenfor torvene omfatter egentlige fællesarealer og ikke selve torvene. Vedligeholdelse af torvene og de grønne områder, der hører til torvene, påhviler grundejerne rundt om de enkelte torve.

7. Generalforsamling

I henhold til Grundejerforeningens vedtægter, paragraf 8, afholdes ordinær generalforsamling hvert år i marts måned i Dragør. Generalforsamlingen indkaldes med min. 14 dages varsel, ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem.

Grundejerforeningens vedtægter findes på foreningens hjemmeside.

Bemærk at forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. februar. Forslag skal fremsættes skriftligt og gerne med en begrundelse.

8. Hjemmeside

Grundejerforeningens hjemmeside findes på:

www.nordbo-dragoer.dk

Hjemmesiden opdateres løbende. Her findes information om hvem der sidder i bestyrelsen, foreningens vedtægter, referater fra generalforsamlinger, information om den fælles husforsikring, generelle retningslinjer samt dispensationen fra deklARATIONEN om ensartethed som vedtaget på generalforsamlingen den 26. marts 2014, jf. pkt. 10.

Hjemmesiden er primært rettet mod eksterne parter, det vil sige, at den vil indeholde den information, som f.eks. en ejendomsmægler og potentielle købere har brug for. Til gengæld indeholder den ikke intern information fra bestyrelsen til grundejerforeningen. Denne information findes på Borigo.

9. Intranet/Borigo

Borigo er grundejerforeningens helt eget lukkede intranet, findes på nordbo.borigo.dk, hvor vi som grundejere kan kommunikere med hinanden om alt lige fra gode ideer til ændringer på huset, håndværkerbefalinger og diskutere planlægning og kommunikere med alle medlemmer. Det er et sted, hvor grundejernes fælles interesser (cykling, løb, foto, vinterbadning) på egen hånd kan dele materiale. Det er et sted, hvor man kan finde en række vejledninger til hvordan foreningen fungerer og hvad det enkelte medlem må og ikke må. Hver grundejer og hans husstand vil have unik adgang til intranettet.

10. Deklarationen og dispensation

På samtlige ejendomme i Nordbo er den 10. juni 2002 tinglyst en deklARATION af 3. maj 2002, hvorefter den godkendte bebyggelsesplan skal følges ved bebyggelsen af det samlede deklARATIONSOMRÅDE. Der kan kun ændres på facader, træværk m.m., herunder behandling af samme, hvis 2/3 majoritet på en generalforsamling træffer beslutning herom og forholdet i øvrigt findes i overensstemmelse med vedtægten.

Der er på forskellige generalforsamlinger givet dispensationer fra deklARATIONEN. Senest har generalforsamlingen den 26. marts 2014 vedtaget en dispensation, der giver mulighed for en modernisering af husene. Denne dispensation findes på foreningens hjemmeside. De til brug for moderniseringen udarbejdede tegninger er udarbejdet af Mia Scheel, arkitekt MAA, og når der i nærværende retningslinjer henvises til tegningsmateriale, er alle tegninger udarbejdet af hende og findes på hjemmesiden.

11.

12. Klima anlæg/Varmegenvinding

Ved installering af klima anlæg/varmegenvinding skal udendørsboksen placeres i egen gårdhave.

(Vedtaget på Generalforsamling 2005).

13. Skure i gårdhaven

Det er tilladt at opføre op til 10 m² skur i gårdhaven.

Skurene må ikke være højere end max. 50 cm over havemuren eller min. 25 cm fra tagudhæng. Afvanding af taget skal foregå mod egen gårdhave uanset taghældning.

Farven på skuret mod torv skal være den samme som på husets gavle og vinduer, dog kan dette fraviges hvis det fremstår i ubehandlet træ (Cedertræ eller lærketræ) trykimprægneret træ er ikke at opfatte som ubehandlet træ.

(Vedtaget på Generalforsamling 2007). Ret evt. henvendelse til bestyrelse vedr. detaljer. Se i øvrigt punkt 19.

14. Snerydningspligt

I henhold til vedtægternes paragraf 3 har Grundejerforeningen snerydningspligt for så vidt angår de egentlige fællesarealer. Bestyrelsen foranstalter vintervedligeholdelse af de tre trapper, som fører fra Bylaugsvænget ned til Banestien.

Den enkelte husejer har snerydningspligt i henhold til Politivedtægten for Tårnby og Dragør Kommuner § 49 og § 50. Snerydning på de enkelte torve foretages af de respektive beboere. (Generalforsamlingsbeslutning 1976.)

15. Solpaneler

På generalforsamlingen den 26. marts 2014 blev tilladt solceller/solfangere mellem vinduerne mod egen gårdhave i det høje horisontelle bånd på taget med samme dimension som vinduerne. I det horisontelle bånd på taget kan husejeren således selv bestemme, om man vil etablere vinduer eller solpaneler/solceller. Der henvises til tegning A40_115 . Andre solceller/paneler og andre placeringer er ikke tilladt.

16. Tag

Taget kan udskiftes uden efterisoleringefter BR10 og uden at det løftes over de eksisterende lægter. Det er ikke tilladt at løfte taget over eksisterende lægter. Taget efterisoleres herudover hvor det er muligt. Nyt tag etableres i mørkegrå tegl/cementtag. (Der henvises til tegning A40_102 og A40_103.

17. Terrasser

Terrasseoverdækning (og kun overdækning) kan udføres ud for haveudgangen fra bryggers eller stue i en bredde af 6,25 meter og i en dybde af 2,95 meter fra tagudhæng. Byggetilladelse kan søges hos Plan og Teknik efter gældende regler.

18. Torve – hvad er det? og hvilke pligter har beboerne på torvet?

Torve defineres som begyndende ved indkørslen til husene fra Magleby Torv, Bylaugsvænget eller Ålegårdsvænget. Beboerne på de enkelte torve har fællespligter vedrørende vedligeholdelsen af torvet og det omfatter

- a) Græsslåning
- b) Vedligeholdelse af grønne arealer generelt på torvet
- c) Snerydning på torvet

Det er op til de enkelte beboere at tale sammen om hvorledes man fordeler pligterne. Det kan nævnes, at enkelte torve har ordninger, hvor man indbetaler et mindre månedligt beløb til en "torvekasse" til vedligeholdelsen.

Måske kunne de "gamle" grundejere på en A4 side lave en oversigt over gældende aftaler. Denne "velkomsthilsen" kunne man så passende lægge i en nyttilflyttet nabo's postkasse.

19. Udestuer

Der kan ikke lovligt etableres egentlige udestuer – kun terrasser jf. punkt 17.

20. Vedligeholdelse af husenes træværk

I overensstemmelse med udstykningsdeklarationerne tinglyst den 2. november 1972, 25. februar 1975 og 10. juni 2002 har grundejerne pligt til at sikre, at vedligeholdelsen af husenes træværk sker i en farve der fremtræder således:

- stern, vindskeder og udhæng er sort (ibenholdt)
- gavle, vinduer og døre samt evt. skure holdes i én af farverne:
 - Brun/jordbrun RAL 8028,
 - Svenskrød/oxydrød RAL 3009,
 - Grøn umbra RAL 6007,
 - Mørk skifergrå/antrazitgrå RAL 7016.
- vinduer, døre og evt. skur mod torvet skal have samme farve som gavlene.

Træværk mod egen gårdhave males i gængse husfarver.

21. Vinduer i badeværelse/toiletter

Det er tilladt at etablere vinduer med matteret rude i såvel badeværelse/toilet på 1. sal som i stuen. (Tegning A 40_110)

Tegninger til vinduer er tilgængelige på grundejerforeningens hjemmeside.

22. Vinduer i gavle, vinduesløse langsider og over trappe

Det er tilladt at etablere vinduer i såvel gavle som vinduesløse facader. Det forudsættes at vinduerne ikke generer naboer/omboere eller er i konflikt med brandvedtægterne. Tegninger samt oplysning om hvorvidt du kan isætte vinduer, findes på grundejerforeningens hjemmeside.

Der kan etableres ovenlysvinduer over trappe i visse af husene, et sådan vindue må ikke være til gene for omkringboende.

Det er tilladt at etablere et gavlvindue, placeret øverst i gavlen på begge sider af huset. (Der henvises til tegning A40_109 og A40_110).

23. Vinduer i tag til egen gårdhave/vinduesbånd haven

Vinduesbånd i taget mod gårdhaven. Der tillades nye vinduer i horisontalt bånd på tag mod egen gårdhave. De nye vinduer placeres i linje med de eksisterende vinduer. (Der henvises til tegning A40_115 og A40_115_1.

Vinduesbånd i taget modsat gårdhaven. Der tillades et fast lysbånd, højt 300 mm, på den øverste tredjedel af taget væk mod egen gårdhave. Lysbåndet kan ikke åbnes og vil være så højt, at man ikke kan kigge ud af det. (Der henvises til tegning A40_107).

24. Rytterlys på 1. sal

Der gives tilladelse til at etablere rytterlys i tagrygningen. (Der henvises til tegning A40_108).