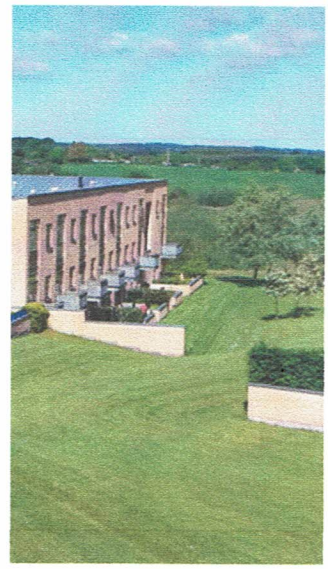
Velkommen til Ørbækgård Område 6



Kære nye beboere

Velkommen til Ørbækgård Område 6. Vi håber, at I bliver glade for jeres nye bolig og det område, som I nu er en del af.

For at sikre et godt naboskab og for, at vores område også fremover vil fremstå som et attraktivt sted at bo, er det vigtigt, at vi alle tager hensyn til hinanden og, at vi overholder de krav og regler, der gælder for området.

Dette velkomstbrev indeholder en kort beskrivelse af Ørbækgård, og de regler vi er underlagt. Vi håber, at I vil respektere disse regler, der er fastlagt for at sikre et godt og trygt miljø for alle områdets beboere.

Kort beskrivelse af Ørbækgård

Ørbækgård er inddelt i 10 delområder (også kaldet storparceller), heraf 9 boligområder (område 1-9) og Område 10, der omfatter grønne fællesarealer og gæsteparkeringspladser for de 9 boligområder.

Placering og afgrænsning af Ørbækgårds 9 boligområder fremgår af oversigtskortet i bilag 1. På oversigtskortet er vist beliggenhed af gæsteparkeringspladser samt legeplads og boldbane, der er fælles for hele Ørbækgård. På kortet er endvidere vist placeringen af Ørbækgårds Fælles Affaldsanlæg, der er et fælles affaldssorteringsanlæg for beboerne i område 2, 4 (rækkehusene), 6, 7 og 8.

For hvert af de ti delområder er der etableret en grundejerforening med tilhørende vedtægter og en bestyrelse, der varetager drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg inden for de respektive delområder. Grund-/boligejere har i henhold til Lokalplan 74 pligt til at være medlem af grundejerforeningen for deres respektive område.

Hver bestyrelse består typisk af en formand og 2-4 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsesformanden for de enkelte boligområder er grundejerforeningens repræsentant i den Fælles Grundejerforening Ørbækgård, der omfatter Område 10.

Ørbækgård er omfattet af Lokalplan 74, der bl.a. fastsætter en række overordnede krav for områdets anvendelse, parkeringsforhold, tekniske anlæg og bebyggelsens ydre fremtræden. For yderligere oplysninger henvises til lokalplanen, der bl.a. kan findes på Område 6's hjemmeside: www.omraade6.dk.

Ørbækgård Område 6

Område 6 omfatter 43 boliger i form af række- og etagehuse. Områdets afgrænsning fremgår af vedlagte kortbilag.

Til at varetage drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg i Område 6 er der etableret en grundejerforening med vedtægter og en bestyrelse bestående af en formand og mindst to bestyrelsesmedlemmer, der vælges for et år ad gangen på den ordinære generalforsamling, der afholdes inden udgangen af maj.

Der er – som nævnt ovenfor - pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Det årlige medlemskontingent, der pt. udgør 5.000 kr., godkendes hvert år på den ordinære generalforsamling. Kontingentet, der opkræves i to ens rater den 1. marts og 1. september, skal indbetales på grundejerforeningens konto i Danske Bank. Opkrævning vil blive udsendt til de enkelte ejere inden hver betaling.

Oplysninger om vedtægter, regler, bestyrelsen, referater af bestyrelsesmøder og generalforsamlinger samt anden relevant information kan findes på Område 6's hjemmeside: www.omraade6.dk.

Udover drift og vedligeholdelse af fællesarealer og -anlæg i Område 6, arrangerer bestyrelsen hvert år 2-3 sociale arrangementer for områdets beboere som f.eks. fastelavnsfest i februar, sommerfest i august og gløggarrangement den sidste søndag i november. Invitation udsendes til alle husstande i god tid før hvert arrangement, der dog kun gennemføres hvis der er passende tilslutning.

Bestyrelsens kommunikation med ejere og lejere i Område 6 foregår primært via e-mail til gruppen beboerne@omraade6.dk, som alle ejere og lejere derfor bør være medlem af. Nye ejere og lejere vil i den forbindelse blive kontaktet af bestyrelsen umiddelbart efter overtagelse/indflytning.

Bestyrelsen kan kontaktes via mailgruppen mail@omraade6.dk eller ved at henvende sig til grundejerforeningens formand.

Endvidere skal nævnes, at der er oprettet en Facebook-gruppe "Ørbækgård" for alle beboere på Ørbækgårds område.

Lege- og opholdsområde

Område 6 og de otte andre boligområder på Ørbækgård er klassificeret som "Lege- og opholdsområde" i henhold til Færdselslovens §40. Det betyder at:

- Kørsel i området kun må ske ved meget lav hastighed, max. 15 km i timen
- Kørende skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed over for legende børn og gående
- Parkering af biler ikke må ske uden for særligt afmærkede P-pladser.

Parkering af biler i Område 6 må således kun ske i de enkelte ejendommes carporte og på de udmatrikulerede P-pladser i bunden af adgangsvejen. Der er i h.t. lokalplan 74 kun én P-plads pr. bolig inden for Område 6. Herudover er der mulighed for at parkere på en af gæsteparkeringspladserne i Område 10. Hvis en husstand har mere end én bil, skal den anden bil/de andre biler således parkeres på en gæsteparkeringsplads.

Standsning for af- og pålæsning uden for de afmærkede P-pladser er dog tilladt, hvis det ikke er til gene for andre. Se endvidere "Færdsels- og parkeringsregler for Område 6", der ligger på foreningens hjemmeside www.omraade6.dk .

Affaldssortering

Der er, som nævnt, etableret et fælles anlæg til sortering af affald: Ørbækgårds Fælles Affaldsanlæg, der er et fælles anlæg for område 2, 4 (rækkehusene), 6, 7 og 8. Anlægget omfatter 8 nedgravede affaldsbeholdere til frasortering af pap, papir, glas, metal og plast/mad- & drikkekartoner. Anlægget er placeret i tilknytning til gæsteparkeringspladsen ud for Område 5, som vist på vedlagte kortbilag.

Information om affaldssortering fremgår af opslag på de enkelte affaldscontainere og af sorteringsvejledning fra Hørsholm Kommune, der ved affaldsordningens start er udleveret til alle husstande, og som kan findes på kommunens hjemmeside.

Ansvaret for affaldsanlægget ligger hos en anlægsbestyrelse, der består af formændene for de fem deltagende boligområder. Den daglige drift af affaldsanlægget varetages af formanden for anlægsbestyrelsen og en vicevært i henhold til indgået aftale.

Spørgsmål vedrørende affaldsanlæg/-sortering kan rettes til formanden for Område 6 på mail@omraade6.dk .

Anbefalinger vedrørende vedligeholdelse af træværk

For at sikre god vedligeholdelse af udvendigt træværk og for at sikre, at bebyggelsen til enhver tid har en ensartet og harmonisk fremtræden er det vigtigt, at nedenstående anbefalinger følges:

- Halvtagets trækonstruktion over carport, skur og hoveddør bør behandles med Pinotex Superdec eller tilsvarende produkt i farven Stengrå (213).
- Vinduer og døre og evt. andet træværk i mahogni bør behandles med træolie til udendørs brug, enten farveløs eller med mahogni-lignende farvepigment, f.eks. træolie fra Skovgaard & Frydensberg. For at modvirke algedannelse kan der med fordel anvendes produkt med algedræbende biocid.
- Træbeklædning af cedertræ bør behandles med Pinotex Cedertræsolie eller tilsvarende produkt.

Produkter til vedligeholdelse af udvendigt træværk kan f.eks. købes hos Hørsholm Farvecenter i Kongevejs Centeret, hvor beboere på Ørbækgård kan få rabat.

Anbefalinger vedrørende opsætning af udvendig solafskærmning

Der er på den ordinære generalforsamling den 26. maj 2021 vedtaget følgende anbefalinger vedrørende opsætning af udvendig solafskærmning i Område 6 med det formål at sikre ensartet opsætning og harmonisk udseende af bygningsfacader:

- at der som udvendig solafskærmning opsættes markiser af typen knækarm eller faldarm
- at markiser opsættes i kassette over vinduer/døre eller altaner/terrasser
- at markisers bredde afpasses efter bredden af vinduer/døre eller altaner/terrasser
- at kassetter er udført i aluminium eller malet i en passende grå nuance
- at farven på markisedug er ensartet beige eller sandfarvet

Bestyrelsen bør kontaktes for råd og vejledning, hvis det på grund af særlige forhold ikke er hensigtsmæssigt at følge disse anbefalinger.

Hække:

Ifølge Lokalplan 74 og Hegnsloven skal hække, der afgrænser den enkelte matrikel ud mod vej, have en højde på mindst 0,9 meter og højst 1,8 meter. Endvidere skal hække ud mod vej holdes inden for ejendommens skel.

Regnvandsbrønde:

Regnvandsbrønde med rist på adgangsvejen til Område 6 skal til enhver tid være synlige og let tilgængelige for oprensning og anden vedligeholdelse. Brøndriste skal endvidere holdes fri for blade, grene og andet, der kan forhindre afledning af regnvand til brøndene.

Fællesregler for Ørbækgård:

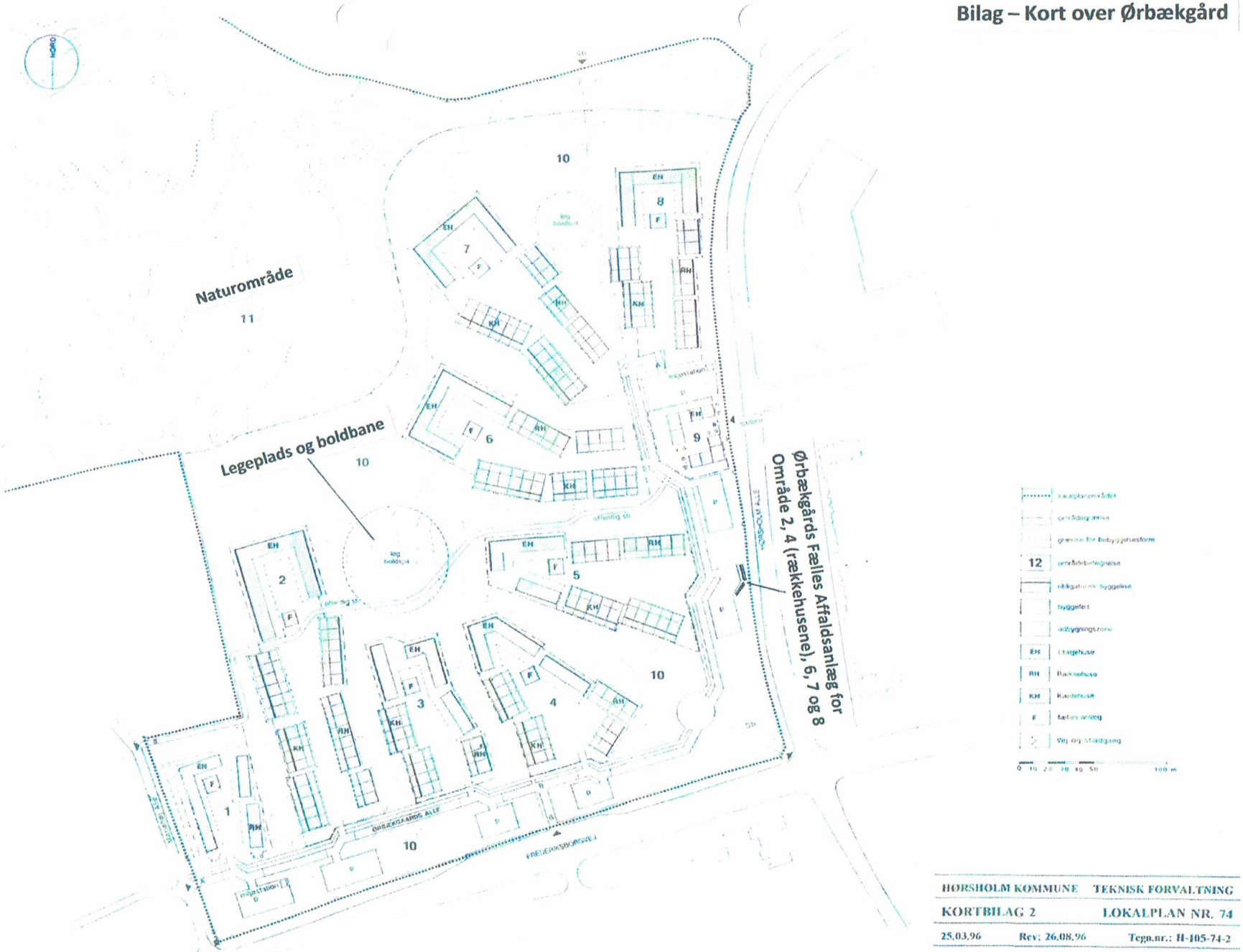
Se endvidere Fællesregler for Ørbækgård, der er vedlagt som bilag 2.

Kontakt venligst bestyrelsen for Område 6, hvis du/I ønsker at foretage udvendige ændringer af din/jeres ejendom, **før** arbejdet igangsættes, herunder f.eks. opsætning af udvendig solafskærmning og etablering af ladestandere til elbiler, der ved gravearbejde eller på anden måde påvirker områdets fællesarealer.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Ørbækgård Område 6

Bilag – Kort over Ørbækgård



HØRSHOLM KOMMUNE	TEKNISK FORVALTNING
KORTBILAG 2	LOKALPLAN NR. 74
25.03.96	Rev. 26.08.96 Tegn.nr.: H-105-74-2

Bilag 2 til velkomstbrev til nye beboere i Område 6

Fællesregler for Ørbækgård

Nedenstående fælles regler, der gælder for hele Ørbækgårds område, skal overholdes af alle grundejere, lejere og besøgende. Reglerne er vedtaget af bestyrelsen for Den Fælles Grundejerforening Område 10, der løbende vil opdatere reglerne, hvis der opstår behov for det.

Parkering:

Lokalplan 74, skiltningen og dermed færdselsloven forbyder parkering uden for de afmærkede parkeringsområder i hele Ørbækgårds område. Dvs. der må kun parkeres inde på de private grunde, på de udmatrikulerede parkeringspladser og på gæsteparkeringspladserne i Område 10.

Lege- og opholdsområder:

De enkelte storparceller er udlagt som lege- og opholdsområder, hvilket betyder, at der max. må køres 15 km/time og, at den kørende skal være særlig agtpågivende og hensynsfuld over for gående og legende børn og om nødvendigt holde tilbage for disse. Gående og legende børn må dog ikke unødigt hindre kørsel.

Færdsel på de grønne fællesarealer:

Det er ikke tilladt at køre på cykel, knallert eller med andre motoriserede køretøjer på de grønne fællesarealer. Formanden for Område 10 kan i særlige tilfælde give tilladelse til kørsel med last-/varebil på de grønne fællesarealer i forbindelse med f.eks. renoveringsprojekter. Kontakt formanden i din grundejerforening.

Udstyr og effekter på fællesarealerne:

Der må ikke opstilles permanent udstyr på fællesarealerne. Udstyr og effekter, som opstilles på fællesarealerne, skal være under opsyn hele tiden, og den der opstiller udstyr eller hensætter effekter, er ansvarlig for sikkerheden i forbindelse med brug af dette. Udstyr og effekter skal fjernes fra fællesarealerne hver aften. Pavilloner og telte til en fest må dog være opstillet få dage før og få dage efter festen efter aftale med formanden for Område 10 (kontakt formanden i din grundejerforening. Udstyr og effekter må ikke stå i vejen for den daglige drift og vedligehold af fællesarealerne, herunder arbejde der skal udføres af gartneren.

Beplantning m.v. på fællesarealerne:

Grundejere og lejere må ikke plante, beskære eller fælde træer og buske eller opstille krukker o.l. på fællesarealerne. Bemærk, at fællesarealet som hovedregel starter ved det yderste af terrassemuren og ved det yderste af cedertræhegnet, der grænser op til fællesarealet.

Beplantningen på fællesområdet varetages af den fælles grundejerforening Område 10. Har man spørgsmål eller forslag til beplantningen, skal man rette henvendelse til formanden for det område, man er grundejer i. Selvtægt accepteres ikke og vil blive anmeldt med krav om reetablering for egen regning.

Bebyggelsens ydre fremtræden:

Lokalplan 74 stiller krav til materialer og bebyggelsens ydre fremtræden. Dette gælder f.eks. de ydre mure, tag, carport, skur, vinduer og døre.

I henhold til § 8.6 i Lokalplanen skal: "Efterfølgende ændring af den enkelte bygnings udseende eller fremtræden særskilt godkendes af Kommunalbestyrelsen".

Endvidere skal fremhæves:

- *Højden på hække, der afgrænser den enkelte matrikel ud mod vej, skal være mindst 0,9 meter og højst 1,8 meter. Endvidere skal hække ud mod vej ifølge Hegnsloven holdes inden for ejendommens skel.*
- *For matrikler med carport må der maksimalt være en åbning på 3 meter, og der må kun parkeres en bil pr. matrikel.*
- *Der må ikke udendørs opsættes paraboler eller andre antenneanlæg.*
- *Der må ikke opføres skure, overdækninger m.m. på matriklen, idet matriklen er fuldt udbygget jf. lokalplan 74 §7.8.*

Markiser o.l.

Markiser kan opsættes i stueplan, 1. sal og 2. sal under hensyntagen til følgende anbefalinger:

- *Markiserne skal opsættes over vinduer/døre eller altaner/terrasser.*
- *Markiserne skal opsættes ensartet inden for alle storparcellerne.*
- *Inden for hver storparcel skal der benyttes samme farvenuance på alle markiser.*
- *Markisernes bredde skal afpasses efter bredden af vinduer/døre eller altaner/terrasser.*
- *Markiserne skal være af typen faldarm i kassette, knækarm i kassette eller udvendigt rullegardin i kassette.*

Yderligere oplysninger om farver og opsætning m.v. kan fås hos formanden for de enkelte storparceller.

Hunde og katte:

Hunde skal altid holdes i snor. Efterladenskaber skal opsamles og kan henkastes i de opstillede skraldespande. Løse katte må ikke være til gene for de øvrige grundejere og lejere.

Fodring af vilde dyr:

Det er ikke tilladt at fodre vilde dyr i området (fugle, katte m.m.). Fodring af vilde dyr tiltrækker skadedyr, som f.eks. rotter.

Vis hensyn:

Undgå støjende adfærd inde og ude. Respekter at vi bor i rækkehuse og i lejligheder og derfor kan være generet af støjende adfærd. Vær med til at fastholde Ørbækgård som et godt og attraktivt sted at bo. Boldspil og støjende leg, skal så vidt muligt henlægges til boldbanen og legepladsen.