

# Grundejerforeningen Vipperød Frugtplantage

## Velkomstfolder

[www.gvf.dk](http://www.gvf.dk)



Grundejerforeningens bestyrelse vil med dette informationshæfte, benytte lejligheden til at byde nye medlemmer velkommen. Samtidig vil vi give nogle oplysninger om såvel grundejerforeningen, samt om andre organisationer, man som grundejer kan have behov for at vide lidt om.

Oplysningerne er af almen betydning, og derfor vil gamle medlemmer også kunne have glæde af hæftet. Det kan derfor anbefales at gemme det.

## Indholdsfortegnelse

Nyttige links .....	3
Drift og ledelse .....	3
Områdets udstrækning.....	3
Fælleshus .....	3
Regnskaber og kontingenter .....	3
Kildevangsparkens varmelaug .....	4
Vandværk.....	4
Udlån af materiel samt borde og stole.....	4
Pligter som grundejer .....	4
Afbrænding af haveaffald .....	5
Affald .....	5
Hunde .....	5
Byplanvedtægt nr. 14 vedrørende hegn. ....	6
Færdselsregler på veje og stier.....	6
Grundejerforeningens ordensregler.....	6
Glatførebekæmpelse .....	7

## Nyttige links

Grundejerforening og Fælleshus	<a href="http://www.gvf.dk">www.gvf.dk</a>
Vipperød vandværker	<a href="http://www.vipperød-vandværker.dk">www.vipperød-vandværker.dk</a>
Kildevangsparkens Varmelaug	<a href="http://www.kildevangsparken.dk">www.kildevangsparken.dk</a>
Antenneforening	<a href="http://www.vipaf.dk">www.vipaf.dk</a>
Holbæk kommune	<a href="http://www.holbaek.dk">www.holbaek.dk</a>

## Drift og ledelse

Hvert år i februar måned vælger generalforsamlingen medlemmer til bestyrelsen. Den valgte bestyrelse varetager den administrative del af driften, samt fører tilsyn med fællesarealer, veje, stier og bygninger. Den praktiske del af vedligeholdelsen varetages af en ekstern entreprenør.

Vedtægter, regnskaber og budgetter for foreningen kan hentes på [www.gvf.dk](http://www.gvf.dk), som også indeholder yderligere information.

## Områdets udstrækning

Grundejerforeningen omfatter Æblehaven og Blommehaven med i alt 108 parceller, samt rækkehusområdet Kildevangsparken med 75 parceller.

Fællesarealerne som tilhører grundejerforeningen, dækker et areal på ca. 100.000 m<sup>2</sup>. Dette fordeler sig med ca. 30.000 m<sup>2</sup> græs areal, ca. 10.000 m<sup>2</sup> busk og træ bevoksning samt ca. 60.000 m<sup>2</sup> vej og sti areal.

På fællesarealerne findes der 3 legepladser af forskellig størrelse. En ud for Kildevangsparken 72, en i slugten mellem Kildevangsparken og Blommehaven samt en ved siden af fælleshuset, Blommehaven 8. Her findes også en lille boldbane, ligesom foreningens garage for opbevaring af materiel befinder sig der.

## Fælleshus

Fælleshuset benyttes, i den udstrækning der er interesse blandt grundejerne, til fælles arrangementer for såvel børn som voksne. Ligeledes kan huset benyttes af interessegrupper i grundejerforeningen, forudsat at disse interessegrupper er åbne for alle grundejere, som måtte ønske at deltage.

Til aktiviteter af nævnte art, udlånes fælleshuset gratis, ligesom der til visse arrangementer er mulighed for at søge støtte ved henvendelse til bestyrelsen.

Fælleshuset kan desuden lejes af den enkelte grundejer til private arrangementer. Huset er indrettet med borde, stole og service til 60 personer. Det er indrettet med toilet og køkken i stueetagen og garderobe, toiletter og en mindre sal på 1. sal.

Prisen for leje af huset fastsættes på den ordinære generalforsamling, og kan findes på grundejerforeningens hjemmeside. Ved leje til arrangementer af under 6 timers varighed, er prisen halvdelen af første døgns leje.

Det er vedtægtsbestemt at fælleshuset ikke må give underskud, og generalforsamlingen har besluttet, at det ikke må give overskud, og derfor påvirkes kontingentet til grundejerforeningen ikke af driften af fælleshuset.

## Regnskaber og kontingenter

Ved hver generalforsamling fremlægges 2 separate regnskaber.

Det ene regnskab omfatter administration og vedligeholdelse af alle fællesarealer samt garagen. Udgiften hertil dækkes af det vedtagne kontingent.

Det andet regnskab omfatter fælleshuset, hvor det på indtægtssiden består af lejeindtægter samt afkast af fælleshusets likvide formue. Som det fremgår af afsnittet fælleshus, så skal fælleshuset hvile i sig selv.

## Kildevangsparkens varmelauget

Rækkehusene i Kildevangsparken har fælles naturgasfyret varmecentral, som er beliggende på Kildevangsvej ud for Kildevangsparken 64. Varmecentralen tilhører grundejerforeningen, men har vederlagsfrit, jf. tinglyst servitut, overdraget retten såvel som pligten til at drive og vedligeholde varmecentralen med tilhørende rørsystemer til varmelauget. Samtlige udgifter til varmecentralens drift og vedligeholdelse påhviler alene varmelauget, og er grundejerforeningen uvedkommende.

## Vandværk

Alle medlemmer af grundejerforeningen er automatisk andelshavere i Vipperød Vandværker a.m.b.a. Informationer omkring vandværket, samt analyserapporter kan findes på [www.vipperød-vandværker.dk](http://www.vipperød-vandværker.dk)

## Udlån af materiel samt borde og stole

Grundejerforeningen har en del værktøjer og materiel, som kan lånes af den enkelte grundejer. Se også grundejerforeningens hjemmeside under afsnittet garage.

Ligeledes har vi sammenklappelige borde med tilhørende stole til udlån.

Ved udlån kontaktes formanden.

## Pligter som grundejer

Normalt vil en blanding af almindelig sund fornuft og hensyntagen til andre mennesker være tilstrækkelig til, at man kan leve og bo i et parcel- og rækkehuskvarter som vores uden problemer; men desværre er der altid enkelte undtagelser. Love, regulativer, vedtægter og ordensregler i store mængder er derfor blevet almindeligt. I det følgende vil vi derfor nævne nogle af de regler, der kan være vigtig at kende. Det skal dog understreges, at det kun er et udpluk fra de forskellige regelsæt.

Som i resten af landet gælder de almindelige regler for grundejerens pligter vedrørende veje, stier, rabatter, beplantning, snerydning og glatførebekæmpelse. At det er private fællesveje og stier i vores område er underordnet, da de samme regler, som gælder for offentlige veje og stier, også gælder for vores område.

Reglerne kan findes på [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk)

Reglerne omfatter bl.a. følgende:

1. Veje og stier (herunder kantstenene) udfor parcellen skal holdes rene. Det gælder også ukrudt.
2. Græsrabatter og beplantning ud for parcellen skal vedligeholdes, ligesom man er forpligtet til at holde egen beplantning inde på egen grund, så den ikke vokser ud over vej, fortovsareal eller græsrabatter. Dette gælder i mindst 2,75 meters højde.
3. Afvanding til fællesarealet er ikke tilladt, og derfor skal evt. tagflader afvandes til egen parcel i eget regnvandsafløb.
4. Snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier ud for den enkelte parcel, påhviler den enkelte grundejer, uanset på hvilken side af parcellen denne ligger.

Områdets opdeling med mange stier og veje har betydet, at glatførebekæmpelse ikke fuldt ud kan ske via ejerpligten nævnt under pkt. 4. Derfor har grundejerforeningen entreret med en entreprenør, som forestår glatførebekæmpelsen på stier, samt fornøden snerydning på veje.

Det skal understreges, at disse vinterforanstaltninger på ingen måde fritager den enkelte grundejer for de pligter eller ansvar der er forbundet hermed.

## Afbrænding af haveaffald

Definitionen på haveaffald er: grene og lignende fra beskæring af træer og buske, samt øvrige vedagtige plantedele produceret på grunden.

Der er tilladt at afbrænde mindre mængder på maksimalt 0,2 m<sup>3</sup>. Det svarer nogenlunde til en trillebør. Afbrændingen skal ske uden fare for spredning af ilden, ligesom det ikke må medføre væsentlige ulemper for omgivelserne.

Løse blade og urteagtige plantedele må ikke afbrændes, men skal komposteres, nedgraves eller bortskaffes via haveaffaldsordningen eller til genbrugspladserne.

Alle former for afbrænding skal ske under tilsyn af en myndig person, og tilsynet vedvarer indtil ild og gløder er fuldstændig slukket.

Afbrændingen må tidligst påbegyndes ved solopgang, og skal være afsluttet samme dag, senest en time efter solnedgang.

Der må ikke afbrændes stød og andre større stykker træ, som ikke kan afbrændes på en gang.

Det er forbudt at afbrænde:

- malet-, trykimprægneret, lamineret- eller træ med indhold af lim,
- plastmaterialer,
- tekstiler, læder og gummi,
- bygge- og anlægsaffald
- og andre materialer, der udvikler giftig eller sundhedsskadelig røg.

Den fulde ordlyd af regulativet for afbrænding af haveaffald kan læses på: [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk)

## Affald

Holbæk byråd har vedtaget et regulativ vedrørende bortskaffelse af husholdningsaffald. Det vil være for vidtgående at referere fra regulativet, da det er ret omfattende, og derfor anbefales det at læse det på: [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk)

## Hunde

Af hensyn til det gode naboskab, anbefales det, at politivedtægtens bestemmelser vedrørende hunde overholdes. Hold derfor altid hunden inde på egen grund og i snor når den luftes. Sørg især for oprydning efter hunden. Der er ikke rart at skulle fjerne andre hundes efterladenskaber fra sin rabat eller indkørsel, for ikke at tale om at træde i disse.

Det kan anbefales af anvende det grønne fællesareal, der er beliggende mellem Roskildevej og Æblehaven til mere dressurpræget luftning.

## Byplanvedtægt nr. 14 vedrørende hegn.

For grundejerforeningens område har Holbæk kommune udarbejdet et regelsæt for bebyggelse og anvendelse af området. Der skal her især gøres opmærksom på at der kun må benyttes levende hegn i skel.

Dog er grundejerforeningens bestyrelse af Holbæk kommune, blevet bemyndiget til at tillade visse former for faste hegn, efter nærmere fastsatte retningslinjer.

Påtænker du at opsætte fast hegn, må det derfor stærkt anbefales at du henvende dig til bestyrelsen for accept, idet hegn som ikke er i overensstemmelse med dispensationen kan kræves nedrevet, om nødvendig for ejerens regning.

## Færdselsregler på veje og stier

Samtlige veje i grundejerforeningens område ligger inden for byzone, og er derfor omfattet af den generelle hastighedsbegrænsning på 50 km/t. Det gælder også Kildevangsvej.

Da vejene i udstrakt grad anvendes som legeplads for vore børn, bør det huskes, at 50 km/t i mange tilfælde er for stærkt. Endvidere er de flisebelagte områder i Kildevangsparken stillevej med en maksimal hastighed på 15 km/t. På en stillevej er alt parkering forbudt, undtages i de dertil afmærkede parkeringsbåse.

## Grundejerforeningens ordensregler

Sidst revideret ved generalforsamlingen, februar 2002

1. Byggematerialer m.v. placeres på ejerens egen parcel. Såfremt dette ikke er muligt, skal vej og rabat beskyttes mod materialernes skadelige virkning. Materialer der henligger jf. ovenstående, må ikke være til ulempe for hverken gående eller kørende trafik, og skal hurtigst muligt fjernes, ligesom de henligger på ejerens ansvar.
2. Såfremt bestyrelsen skønner, at ovenstående forhold ikke er i orden, kan bestyrelsen, efter at have rettet henvendelse til skadevolderen, lade forholdet bringe i orden på dennes regning, såfremt der ikke inden for en given tidsfrist, er foretaget det fornødne.
3. Stierne i området kan benyttes af såvel gående som cyklister. Cyklisterne skal derfor vise særlig hensyntagen til gående og især legende børn. Knallertkørsel på stierne er forbudt.
- 4a. Parkering af motordrevne køretøjer, og kørsel med disse på stier forbeholdt gående og cyklister, er ikke tilladt. Dog kan standsning (af- og pålæsning af kortere varighed) tillades beboere der kun har afgang til husstanden via stierne. I så fald skal den korteste vej til/fra nærmeste parkeringsplads benyttes.
- 4b. Parkering af campingvogne på parkeringspladser, veje eller andre fællesarealer i området, længere end 48 timer, er ikke tilladt.
- 4c. Lastbiler og vogntog med en samlet totalvægt over 3500 kg, samt biler der er indrettet til befordring af mere end 9 personer (inklusive fører), må ikke parkeres på parkeringspladser, veje eller andre fællesarealer i området.
5. Hunde må ikke medtages eller færdes på de områder der er udlagt som legepladser.

## Glatførebekæmpelse

Januar 2009

På givne foranledning skal reglerne for snerydning og glatførebekæmpelse hermed repeteres. Det kan oplyses at reglerne er ens, uanset om man bor i Kildevangsparken, Æblehaven eller Blommehaven. Det vil sige der skelnes ikke mellem parcel huse og rækkehuse. Holbæk kommune offentliggør jævnligt i de lokale aviser det regelsæt der gælder for renholdelse af fortove m.v.

Desuden kan reglerne findes på kommunens hjemmeside: [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk)

I vores tilfælde er veje og stier såkaldte private fællesveje/stier og reglerne er følgende:

Kun Kildevangsvej ryddes, men saltes ikke, og rydning sker kun inden for normal arbejdstid. De øvrige veje, stier og kørebanearealer er omfattet af den private renholdnings- og rydningspligt, dvs., at den enkelte grundejer er ansvarlig for snerydning og glatførebekæmpelse ud for den enkelte grund. Dette gælder ud til midten af kørebanearealet.

Vort områdes opdeling i mange stier og veje har betydet, at snerydningen ikke fuldt ud kan ske ved hjælp af den private renholdningspligt som nævnt ovenfor. Derfor foretager grundejerforeningen, ved hjælp af ekstern entreprenør, primært glatførebekæmpelse af gang- og cykelstier og sekundært snerydning af køreveje og vende- og parkeringspladser. Kildevangsvej vil blive forsøgt holdt farbar, og vi håber det stadig er ved kommunal foranstaltning.

Det skal derfor understreges at den snerydning/glatførebekæmpelse som grundejerforeningen foretager ud for de enkelte huse, ikke fritager den enkelte ejer for den private rydnings og glatførebekæmpelses pligt, og det ansvar der er forbundet hermed. Det skal også påpeges, at den vej, sti eller vendeplads, som ligger ud for ens parcel, er omfattet af rydnings og glatførebekæmpelses pligt, uanset på hvilken side af parcellen den ligger.

Den glatførebekæmpelse/rydning, som grundejerforeningen stiller til rådighed for de enkelte medlemmer, besværliggøres væsentligt, såfremt der parkeres på vejarealet, men i endnu større grad, når der sker ulovlige parkeringer på gang/cykelstier, og på de flisebelagte arealer i Kildevangsparken, hvor der i henhold til færdselsloven er parkering forbudt. Der må kun parkeres på parkeringspladserne ud for Kildevangsparken 84-90 og 142-152, samt naturligvis på parkeringspladsen der vender ud mod Kildevangsvej.

Udfærdiget af bestyrelsen januar 2009

Revideret februar 2011

Revideret juni 2018