

INFORMATIONSMAPPE FOR ASTERSHAVEN

Version 2.1

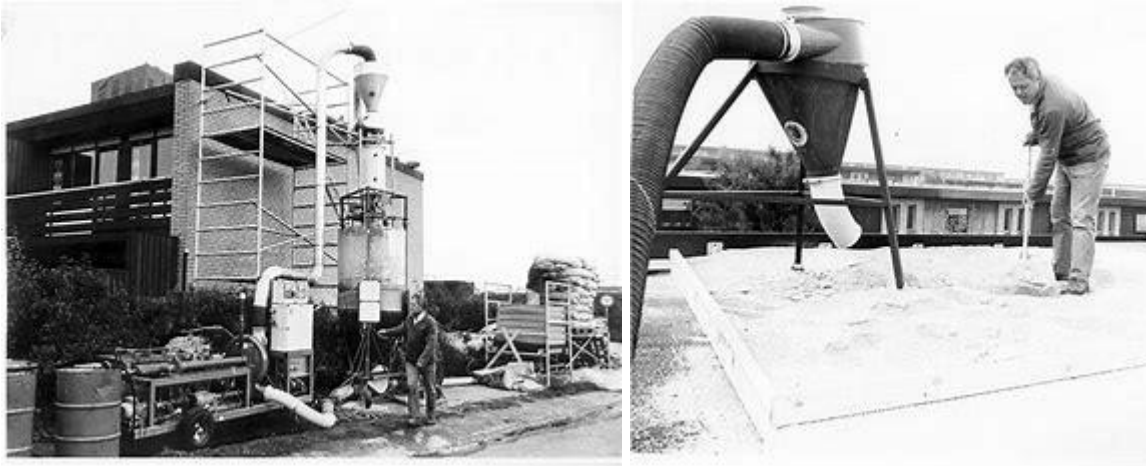
August 2024

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. INDLEDNING	3
2. GRUNDEJERFORENINGEN	4
2.1 Medlemskab og kontingent	4
2.2 Bestyrelse og generalforsamling	4
3. LOKALPLAN	5
4. PRAKTISKE OPLYSNINGER	6
4.1 Støj	6
4.2 Gartnerordning	6
4.3 Procedure for "Gør det selv gartner"	6
4.4 Arbejdsdag og fællesarrangementer	7
4.5 Udlån af værktøj	8
4.6 Parkeringsforhold mm.	9
4.7 Affald	9
4.8 Kloakker	10
4.9 Fjernvarme og vandforsyning	10
4.10 Carporte	10
4.11 Facadefarver	11
4.12 Godkendte facadeændringer	11
4.13 Forsikringer	12
4.14 Hække	12
4.15 Grill og bålplads	13
4.16 Legepladser	13
4.17 Opbevaring af materiel på fællesarealer	14
5. SMØRUM KABELNET	14

1. INDLEDNING

Astershaven består af 150 rækkehuse, der blev opført i 1971 som delvis medbyg.



Vi har i denne mappe samlet forskellige relevante og praktiske oplysninger, og det er vores håb, at mappen vil følge det enkelte hus, så man ved fraflytning overdrager mappen til de nye beboere.

Såfremt du ikke kan finde svar i denne mappe, kan du se på vores hjemmeside www.astershaven.dk, hvor der findes mange praktiske oplysninger (vedtægter, lokalplan, retningslinjer mv.) eller evt. kontakte bestyrelsen på mail bestyrelsen@astershaven.dk.

En venlig beboer i Astershaven har oprettet en Facebook-gruppe, som alle beboere kan blive medlem af. Gruppens navn er: **Os fra Astershaven**. Her er der masser af aktivitet og gøde råd. Der udveksles bl.a. erfaringer med udskiftninger af vinduer, nye indretninger af badeværelser og meget andet. Der gives ting og sager bort samt gøres opmærksom på tabte nøgler, bortløbne hunde etc. Gruppen har også en søgefunktionalitet, så man kan søge i historiske opslag på eksempelvis udskiftning af vinduer.



Har man har spørgsmål til bestyrelsen, er det vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kan forventes at bestyrelsesmedlemmerne er aktive i Facebook-gruppen og svarer på spørgsmål, hvorfor der henvises til at sende bestyrelsen en mail.

Mails til bestyrelsen@astershaven.dk læses af alle bestyrelsesmedlemmer, og her kan man forvente svar indenfor en rimelig tid.

2. GRUNDEJERFORENINGEN

2.1 MEDLEMSKAB OG KONTINGENT

I henhold til vedtægternes §2, har alle ejere i Astershaven ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Hvis du ønsker at læse mere om grundejerforeningens vedtægter, henviser vi til vores hjemmeside.

Kontingentet (som i 2024 udgør kr. 5.500) betales halvårligt forud og forfalder til betaling henholdsvis den 31. marts og 30. september.

Grundejerforeningen har tinglyst førsteprioritet i samtlige ejendomme i foreningen og har dermed adgang til ultimativt at søge udlæg for eventuel gæld i de enkelte ejendomme. Dermed også sagt, at betalingen af kontingentet følger ejendommen og ikke beboerne, og er man således ny beboer, er man pligtig til at udrede en eventuel restance med de tidligere ejere (sker dog typisk automatisk ifm. refusionsopgørelsen ved huskøbet).

Ved tilflytning til Astershaven opfordres nye beboer til at sende en mail til kassereren på kasserer@astershaven.dk med oplysning om navn, husnummer og overtagelsesdato.

Foreningen er i skrivende stund (2024) økonomisk yderst velkonsolideret og har ingen gæld, som de enkelte medlemmer hæfter for.

2.2 BESTYRELSE OG GENERALFORSAMLING

Bestyrelsen består af 7 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling.

Der afholdes generalforsamling hvert år i oktober eller november, og tilstræbes at blive afholdt den 3. torsdag i november.

Medlemmerne vælges for to år ad gangen. Hvert år er henholdsvis 3 og 4 medlemmer på genvalg. Generalforsamlingen vælger desuden 3 suppleanter. Formand og næstformand kan dog ikke gå af samtidig.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær.

På vores hjemmeside, www.astershaven.dk kan du se bestyrelsesmedlemmerne samt kontaktinformationer.

3. LOKALPLAN

Ledøje-Smørum Byråd har den 29. august 1989 vedtaget "Lokalplan nr. 052501 for et boligområde i Astershaven i Smørumnedre". Denne lokalplan indeholder blandt andet bestemmelser omkring nye tage, carporte, overdækkede terrasser, beplantninger, farvevalg på træværk, udskiftning af vinduer mm.

Specielt i forhold til farvevalg på træværk, er tiden dog løbet fra 1989, så paletten af tilladte farver er med tiden blevet udvidet. Se afsnit 4.11 for godkendte farver til bemaling af træværk.

Kommunen kan i visse tilfælde give dispensation fra lokalplanen. Kontakt Teknisk Forvaltning, Egedal Kommune, såfremt dette måtte blive relevant.

Eventuelle overtrædelser eller misligholdelser af bestemmelserne i lokalplanen varetages ligeledes af kommunen, idet den har påtaleretten.

Grundejerforeningens bestyrelse har dog dispensationsret vedr. beplantning, fælles arealer, facadeændringer mm.

Se mere om lokalplanen på www.astershaven.dk

4. PRAKTISKE OPLYSNINGER

4.1 STØJ

Bestyrelsen henstiller til at tage hensyn til naboerne ved ikke at anvende larmende værktøj eller spille meget højt musik på følgende tidspunkter:

Hverdage: efter kl. 19:00

Weekender: før kl. 10:00 og efter kl. 18:00

Hvis man skal holde stor fest, opfordres der til at give de nærmeste naboer besked i god tid. Dette gøres fx via Facebookgruppen **Os i Astershaven**.

Ved afholdelse af private arrangementer på vores fællesarealer, skal disse være afsluttet senest kl. 22:00. Det er muligt at leje telte af foreningen, for kr. 500,00. Disse må kun opstilles inden for Astershavens afgrænsning.

4.2 GARTNERORDNING

Grundejerforeningen har en del fællesarealer, herunder store plæneområder, hækområder ved stamvejene og parkeringspladserne, støjvolden mod Smørum Parkvej og diverse skrånings- og gavlarealer. Vedligeholdelse af disse arealer påhviler grundejerforeningen.

Bestyrelsen har pt. kontrakt med et firma om at holde vores fællesarealer. Dette arbejde består blandt andet i at holde området rent for affald på stier og buske mm., beskære beplantningen, slå græsplænerne, rydde sne mm.

Denne ordning fritager imidlertid ikke dig selv fra at opfylde de forpligtelser, der påhviler en husejer, f.eks. beskæring af egen hæk (også på ydersiden ud mod fællesarealer), fejning, snerydning mm. Har du et enderækkehus med sti helt op mod husmuren, har du også forpligtelse for at rydde sne på denne.

Vi opfordrer ligeledes til, at du hjælper med at holde området rent for affald, hundelorte mm.

4.3 PROCEDURE FOR "GØR DET SELV GARTNER"

Flere og flere beboere ønsker at forskønne det grønne område foran hovedindgangen, som er fællesareal, og det er rigtig dejligt.

For at vi ikke får flere forskellige udformninger af vore grønne fællesområder, har bestyrelsen valgt at følge procedure **SKAL** følges.

Der skal udarbejdes et projekt, som beskriver følgende punkter:

- 80% af boligerne i rækken skal være enige om projektet, det vil sige underskrift fra minimum 80% af rækken.
- En beskrivelse af projektet, eks. hvilke træer skal fældes/bestå, ny beplantning, græs såning.
- Økonomisk overslag. Grundejerforeningen bidrager med et engangsbeløb på max. kr. 2000. Alle planter og græsfrø skal rekvireres gennem bestyrelsen.
- Rækken skal vedligeholde arealet efterfølgende (slå græs).
- Rækken som har hæk ud til området, skal orienteres om projektet
- Rækken kan først begynde sit arbejde, når der foreligger en godkendelse fra bestyrelsen.

4.4 ARBEJDSDAG OG FÆLLESARRANGEMENTER

Bestyrelsen arrangerer hvert år en arbejdsdag (2. lørdag i juni), hvor fælles arealer der ikke er omfattet af gartnerordningen vedligeholdes. Herudover anvendes arbejdsdagen til vedligeholdelse af grundejerforeningens skur, legepladser og til socialt samvær.



Selve arbejdsdagen starter med fælles morgenmad kl. 9, hvorefter man hjælper med diverse arbejdsopgaver. Ved frokosttid er der opsamling med fælles frokost, og selve arbejdet slutter ved 16-tiden. Dem der har lyst og mulighed mødes igen ved 18-tiden til fælles aftensmad og fest. Al mad og drikke er gratis for dem, der deltager i selve arbejdet. Skulle man være forhindret i at deltage i arbejdet, men stadig gerne vil deltage om aftenen, er det muligt mod betaling af et mindre beløb.

Hver fastelavnssøndag afholdes der tøndeslagning i Astershaven. Indbydelse og tilmelding kommer lidt tid forinden.

I Astershaven er der også tradition for at pynte op til Halloween og udklædte børn, der kommer på besøg for at sige "slik eller ballade". Det foregår om lørdagen før Halloween, men er ikke noget grundejerforeningen arrangerer. Mange pynter gårdene i større eller mindre udstrækning, nogle "store drenge" bruger dage på at skabe mindre temaparker i deres gårde.



Der er ligeledes opstået det kutyme, at man sætter et græskar med lys ud i foran indgangen til gården, hvis man ønsker at deltage i løjerne og få besøg af de mange unger, der render udklædte rundt. Langt de fleste børn og voksne har ved, at står der ikke et græskar med lys ved huset, så går man videre i sin jagt efter mere slik.



4.5 UDLÅN AF VÆRKTØJ.

Grundejerforeningen ejer en del værktøj og powertools samt en trækvogn og en lang stige, der er til udlån blandt beboerne. Endvidere et stillads, der kan benyttes til udendørs renovation af førstesalen. **(Brug af stillads er under eget ansvar)**

På hjemmesiden kan du se, hvilke ting du kan låne, og udlån sker via kontakt til bestyrelsen.

4.6 PARKERINGSFORHOLD

Der er mulighed for at parkere din bil på de 4 parkeringspladser mellem husene (P1-P4), samt på parkeringspladsen i bunden af stamvejen i Astershaven (P5). I 2024 har vi fået etableret 8 pladser til opladning af el-køretøjer. Se regler herfor i særskilt dokument.

Se yderligere information om carportene i afsnit 4.10.

Det er kun tilladt, at parkere i de afmærkede båse på parkeringspladserne. Der er pt. pladser nok fordelt på alle 5 parkeringsområder. (P1-5)

Det er ikke tilladt at parkere i nogle af siderne på stamvejen, der er parkering forbudt (standsning er dog tilladt i fem minutter).

Vi opfordrer til, at der på grund af legende børn i området foretages langsom kørsel.

Campingvogne og trailer: Egne campingvogne og trailere må kun parkeres i det aflukkede område på P-plads 1. Det koster et depositum at få udleveret en nøgle og dermed få adgang til at holde på camping/trailer p-pladsen. Oplysninger om regler og udlevering af nøgle, sker ved henvendelse til bestyrelsen.

Vare og lastvogne over 3500 kg: må ifølge politivedtægten ikke parkeres i området og henvises til de offentlige parkeringspladser for vare og lastvogne.

Kørsel på stierne mm.: Det er ikke tilladt at køre på knallert på stierne i området. Det er heller ikke tilladt at køre biler ind på stierne i området. Det er både af hensyn til børn, samt at kloakkerne i stierne kan falde sammen og at asfalten kan blive ødelagt.

4.7 AFFALD

I foråret 2024 har vi i Astershaven fået udvidet vores affaldssortering, så den nu omfatter særskilte container til Bioaffald, Restaffald, Metal, Papir, Pap, Plast og Farligt affald.



Det står tydeligt markeret på de enkelte container, hvad der må komme i dem. Hvis dit affald ikke passer ind i vores lokale sortering, skal du selv skaffe dig af med det på genbrugsstationen: Hassellunden 2b, 2765 Smørum.

Er en container fyldt, skal du gå til en af de øvrige stationer og se om der er plads der. Er det ikke tilfældet, må du opbevare affaldet på egen matrikel el køre på Genbrugspladsen.

Man kan også aftale afhentning af storskrald med Egedal kommune, som efter bestilling afhenter storskrald foran det pågældende hus – det samme gælder i øvrigt juletræer.

De mange små skraldespande, der er opsat rundt om i Astershaven er IKKE til husholdningsaffald.

Mere info om affaldssortering og afhentning fås på www.egedalsorterer.dk

4.8 FJERNVARME

Alle ejendomme i Astershaven er tilsluttet Smørum Kraftvarmeværk. Kraftvarmeværket forestår vedligeholdelse af ledningsnettet ind til stophanen i kælderen i de enkelte huse.

Det enkelte anlæg i det enkelte hus på indersiden af stophanen er grundejerens ansvar.

Mere info om Smørum kraftvarmeværk, se deres hjemmeside:

www.smoerumkraftvarme.dk

4.9 KLOAKKER OG VANDFORSYNING

Hovedkloakledningen under hovedstrøget i Astershaven er kommunens ansvarsområde, mens drift og vedligeholdelse af stikledningerne til hovedkloakledningen (løber under huse) påhviler de enkelte huse. Opstår der derfor problemer med hovedkloakledningen, skal kommunen kontaktes.

Regnvandskloakker uden for de enkelte grunde er grundejerforeningens ansvar, og det vil i hovedreglen betyde alle regnvandskloakker i alle stier i Astershaven og på alle parkeringspladser.

Dræn rundt om de enkelte huse er grundejerens ansvar, mens drænbrønden for enden af rækkerne er grundejerforeningens ansvar.

Vandforsyningen sker fra Novafos. Ledningsnettet indtil stophanen for enden af hver række vedligeholdes af kommunen. Ledningsnettet i de enkelte ejendomme vedligeholdes for grundejerens regning.

4.10 CARPORTE

Carportene på området er privat ejede, og ejerne har brugsret (tjenende ejendom) over deres carport, hvilket betyder at de normalt kan bruge carporten.

Bestyrelsen vil opfordre alle grundejere til at respektere, at de grundejere der har betalt for en carport, også får lov til at parkere i carporten!

Carportejerne opkræves årligt 300,- til vedligehold af carportene i forbindelse med kontingentet for andet halvår, hvilket primært dækker indkøb af maling, som bestyrelsen foretager med jævne mellemrum. Carportejerne har selv ansvar for at vedligeholde træværk og tage, og kan få udleveret maling af bestyrelsen til dette formål.

Carportene må kun males i den godkendte farve Marehalm grøn (heldækkende).

4.11 GODKENDTE FACAEDEFARVER

Bemaling af træværket på rækkehusene i Astershaven var oprindeligt i lokalplanen bestemt til at skulle foretages i brune eller grønne nuancer (med sortmalede vinduer). Tiden er dog til dels løbet fra disse farver, hvorfor følgende farver i dag er godkendte:

Godkendte farver til træværk på og omkring facader:

- Grøn (lyse nuancer)
- Brun (lyse nuancer)
- Stengrå (Gori farve)
- Antracitgrå (RAL 7016)

Ved valg af farve skal alt udvendigt træværk, dvs. facade på nord- og sydside, altan, plankeværk, udhus, skur mv., bemales i samme farve.

Sternen skal holdes i sort.

Ovenstående gælder dog ikke udestuer eller lign., der er lavet af andet materiale (metal, glas mv.). Disse kan holdes i den farve, som de er blevet leveret og opført i.

Godkendte farver til døre og vinduer:

- Hvid
- Sort
- Grå (lys og mørk)
- Mørkegrønne nuancer
- Mørkebrune nuancer

Bestyrelsen har valgt at holde samtlige fælles bygninger (skure mv.) i den oprindelige farve Marehalm grøn (Gori farve).

Der opfordres til, at de enkelte rækker bliver enige om ét farvevalg til rækken, eksempelvis stengrå til træværk og hvidt til vinduer og døre. Dette giver bebyggelsen et mere harmonisk udseende og tjener til et attraktivt fælles udtryk i bebyggelsen.

4.12 GODKENDTE FACADEÆNDRINGER

På foreningens hjemmeside er beskrevet, hvilke facadeændringer der er godkendte af både foreningens generalforsamling og kommunen.

Alle øvrige facadeændringer, der **IKKE** er beskrevet under godkendte facadeændringer, er således **IKKE** godkendte af hverken foreningens generalforsamling eller kommunen, og der kan ikke søges om dispensation hos bestyrelsen.

Eventuelle forslag til nye godkendte facadeændringer skal stilles som forslag til foreningens generalforsamling, og ved vedtagelse efterfølgende godkendes af kommunens tekniske forvaltning jf. lokalplanen.

4.13 FORSIKRINGER

Grundejerforeningen har tegnet en forsikring, som dækker blandt andet skader på fælles bygninger, container, el og legepladser.

Foreningen har desuden en ansvarsforsikring, der dækker skader opstået på fællesarealer, legepladser og under arbejdsdagen, samt en forsikring der dækker bestyrelsesansvar.

Det er de enkelte grundejeres ansvar at forsikre sig mod alle typer skader, der sker på egen matrikel. Herunder de stikledninger, der ligger på egen matrikel (eksempelvis regnvandsafløbene i forhaverne, der løber fra hus til regnvandsbrønd i sti). Regnvandsbrøndene i stierne hører under foreningens ansvar og er for gamle til at kunne forsikres, hvorfor foreningen altid opretholder en økonomisk reserve til at kunne udskifte disse i takt med, at de kræver udskiftning.

Hvad angår skader på de drænrør, der løber i en sløjfe rundt om rækkerne (under kælder-niveau) og som ender i drænbrønden for enden af rækkerne, er disse grundejerens ansvar, mens foreningen har ansvaret for drænbrøndene.

Fjernvarmerørene i kælderen frem til fjernvarmeanlægget (til og med stopventilerne i loftet) hører under fjernvarmeværkets ansvar, mens selve varmeanlægget er grundejerens ansvar.

Koldtvandsforsyningen leveres af Novafos og ledningsnettet til og med stophanen for enden af hver række, er Novafos ansvar. Ledningsnettet i de enkelte ejendomme er grundejerens ansvar.

har tegnet en forsikring på vore fælles stikledninger (vand, kloak og el-ledninger), der ikke befinder sig under de enkelte huses matrikler, og som ikke hører under kommunens og forsyningsselskabernes ansvar.

Foreningen skal dog selv betale 50% af udbedringsomkostningerne, da bebyggelsen er over 30 år gammel, og fra år 2021 stiger selvriskoen til 75%. Derfor hensætter foreningen også hvert år midler til at dække disse stigende udgifter til reparationer af stikledninger.

Det er de enkelte grundejeres ansvar at forsikre sig mod skader på de stikledninger, der ligger på egen matrikel, eksempelvis regnvandsafløb fra hus til kloak i sti.

Hvad angår de drænrør, der løber i en sløjfe rundt om rækkerne (under kælderniveau) og som ender i drænbrønden for enden af rækkerne, er disse drænrør grundejernes ansvar, mens foreningen har ansvaret for drænbrøndene.

Foreningen har desuden en ansvarsforsikring, der dækker skader opstået på fællesarealer og under arbejdsdagen, og en forsikring der dækker brand og tyveri i skure og container samt bestyrelsesansvar.

4.14 HÆKKE OG TRÆER

Hække i Astershaven der støder op til fællesarealer, må ikke overstige en højde på 2,30 meter, målt fra jord til top på den side af hækken, der er på fællesarealet.

Hækkens bredde skal holdes ud mod fællesarealet og ikke overstige 50 cm målt fra stammen ud mod fællesareal

Ved specielt ugunstige forhold, kan en samlet række søge om dispensation for dette.

Ved tvister gælder den til enhver tid gældende hegnslov.

Hække mod fællesareal skal jf. lokalplanen være af typen bøg eller liguster, skal plantes i skel og eventuelt plankeværk må kun opstilles på indersiden af hækken (og dermed indenfor skel).

Bevoksning på egen matrikel, bortset fra hæk, må ikke overstige en samlet højde på mere end 3 meter. Det kunne eksempelvis være større buske og træer i gårde og/eller haver.

Træer på grundejerforeningens fællesarealer må ikke fældes, beskæres, opstammes eller lignende uden godkendelse. Det kræver altid bestyrelsens tilladelse og i visse tilfælde også kommunens tilladelse. Træer på arealer, og hvor de tilstødende grundejere selv har vedligeholdelsespligten, må heller ikke fældes, beskæres eller opstammes. Det kræver også bestyrelsens tilladelse. Det er tilladt at fjerne eller beskære mindre trælige vildskud. Fældning eller beskæring af træer uden den fornødne tilladelse kan medføre erstatningsansvar, herunder krav om genbeplantning af et nyt træ. Udgifter til genbeplantningen vil blive pålagt den pågældende grundejer.

4.15 GRILL OG BÅLPLADS

Grundejerforeningen har et stort græsareal i den vestlige ende i forlængelse af fodboldbanen, som er indrettet med både grill og bålplads, samt et antal bord og bænkesæt.

Dette område er til fri afbenyttelse for alle og det er tilladt at tænde et såkaldt "lille bål" på bålpladsen (under 80 cm i diameter), såfremt kommunen ikke har udstedt afbrændingsforbud.



Pladsen kan ikke reserveres, da "først til mølle princippet" er gældende og der typisk er plads til flere familier samtidigt, hvis der skulle opstå sammenfald. Der er dog opstået en god stil i foreningen med at orientere i Facebook gruppen om, at man påtænker at holde et arrangement for 25 børn fredag aften kl. 17-20 og at man nok kommer til at larme lidt i det tidsrum. Det er ligeledes god stil at efterlade pladsen i pæn og ryddelig stand og huske at slukke både grill og bål med vand.

4.16 LEGEPLADSER

Vi har i bebyggelsen tre legepladser langs hovedstrøget og to boldbaner hhv. vest og syd i bebyggelsen.

Foreningen vedligeholder disse arealer og legepladserne bliver årligt serviceret og godkendt iht. gældende regler.

Leg på områderne sker dog på eget ansvar.

Sandkasserne rives for katte efterladenskaber af gartneren i sommersæsonen, da overdækning har vist sig ikke at være effektivt.

4.17 OPBEVARING AF MATERIEL PÅ FÆLLESARELSER

Ved byggeprojekter eller lign., hvor der er behov for mere plads til sine byggematerialer andet maskinel, må man benytte fællesarealerne i 7 dage fra opstart / levering af materialer. Herefter skal man materiel og maskiner placeres på egen matrikel.

Fællesarealerne skal "afleveres" i samme stand, som da de blev taget i brug.

5. SMØRUM KABELNET

I Astershaven er der ingen lokal antenneforening, men idet der er trukket fiberkabler til alle parceller, har man mulighed for at melde sig ind i Smørum Kabelnet, hvor udbyderen pt. er Yousee. Her kan man købe abonnementer til både TV, bredbånd og telefoni.

Se www.smoerumnet.dk for mere info.