

Indhold

1. Indledning.....	3
2. Grundejerforeningen Nærumhave A.m.b.a	3
Grundejerforeningens formål	3
Fælles interesser	3
Beboer forpligtelser	3
Generalforsamling	4
Bestyrelsen.....	4
Regnskabsfører	4
3. Fællesarealerne	4
Gartner	4
Snerydning	4
Vaskehus	4
4. El, koldt vand og kloak	4
5. Fjernvarme	4
Varmeafregning	5
Varmeregulering	5
Ændring af radiator antal.....	5
6. Hække og skel.....	5
7. Affald og storskrald	5
Renovation	5
Haveaffald	6
Storskrald	6
8. Grundejerforenings kontingentet.....	6
Kontingent.....	6
Pleje af fælles arealer	6
9. Kort over Nærumhave m. Blokangivelser	6
10. Husets ydre fremtoning	6
Generelle regler	6
Terrasseoverdækning.....	6
Skorstene.....	6
Døre og vinduer	7
Carporte og udhuse	7
11. Grundejerforeningens effekter	7
12. Varmesystemet.....	7

Varmtvandsbeholderen	8
Radiatorer	8

1. Indledning

Bestyrelsen har med denne lille folder (af historiske årsager kaldet "Den grønne folder"), forsøgt at give svar på nogle af de spørgsmål, der oftest opstår. Folderen kan læses fra en ende af, men er også tænkt som et opslagsværk. Under overskriften i hvert afsnit, findes en kort liste over de emner som behandles i afsnittet. Mange af emnerne i folderen omhandler dagligdags spørgsmål, men derudover er det vigtigt, at man gør sig bekendt med vedtægterne og den af kommunen vedtagne "Bevarende Lokalplan". *Lokalplanen gælder forud for alle andre vedtægter og bestemmelser!*

Vedtægterne og Lokalplanen har som overordnet formål, at bevare bebyggelsen som et område af høj kvalitet og udseende, hvor det er rart at bo for alle. Det gælder både børnefamilier, seniorer og pensionister. Så det gælder om kende sine pligter og selvfølgelig også sine rettigheder og bruge disse, så alle føler sig hjemme i bebyggelsen.

Naturligvis er man altid velkommen til at kontakte bestyrelsen.

2. Grundejerforeningen Nærumhave A.m.b.a

Grundejerforeningens formål

Grundejerforeningens formål fremgår af vedtægterne som kan findes på hjemmesiden www.naerumhave.dk.

"Grundejerforeningen er oprettet ... med det formål at varetage medlemmernes fælles interesser..."

Fælles interesser

Varmeforsyning, fælles vedligeholdelse af de private vejanlæg og fællesarealerne, vedligeholdelse af de fælles installationer samt varetagelse af andre opgaver, der efter bestyrelsens skøn er fælles for alle beboere eller en kreds af disse.

Beboer forpligtelser

Beboere i Nærumhave er forpligtet til medlemskab af grundejerforeningen og deltagelse i dens udgifter, herunder betaling af udgifter vedrørende fællesinstallationer. Medlemmerne er forpligtet til at aftage forbrug af varme fra Holte Fjernvarme, herunder betale udgifter vedrørende forbrug af varme i forhold til det enkelte medlems forbrug. Medlemmerne skal desuden deltage indbetalingen for vedligeholdelse, tilsyn og istandsættelse af de ovenfor nævnte fælles arealer, fælles installationer og fælles interesser i øvrigt med et fast månedligt beløb, der fastsættes for et år ad gangen af generalforsamlingen.

Generalforsamling

Generalforsamlingen afholdes hvert år i marts og er foreningens øverste myndighed. Generalforsamlingen får bestyrelsens mundtlige beretning om årets forløb, godkender årets regnskab og fastsætter budget for det følgende år, med dertil hørende bidrag til faste og uforudsete udgifter. Bestyrelse og revisor vælges af generalforsamlingen.

Bestyrelsen

Grundejerforeningens anliggender varetages af en bestyrelse, bestående af mindst 5 medlemmer, der alle skal være medlemmer af grundejerforeningen. Bestyrelsen vælger blandt sig en formand og en kasserer. Bestyrelsen er altid villig at besvare spørgsmål vedrørende foreningen.

Regnskabsfører

Grundejerforeningens har entreret med firmaet Datea til at føre vores regnskab og i øvrigt forestå en stor del af foreningens administration, herunder opkrævning af kontingenter og udarbejdelse af varmeregnskab.

3. Fællesarealerne

Gartner

Foreningen har entreret med en gartner som blandt andet slår græsset på fællesarealerne, klipper hækkene mod Hegnsvej og mod De Runde Haver samt bøgehækken mod nr. 67. Desuden kan bestyrelsen aftale "ad hock" opgaver med gartneren!

De enkelte husejere bør sørge for at fællesarealet, umiddelbart uden for egen private have, holdes i pæn stand.

Snerydning

Den enkelte husejer er forpligtet til at rydde sne på stikvejen ud for eget hus, samt sørge for at husets affaldsstativ er tilgængelig for renovationsfolkene.

Snerydning på fortorvet langs Hegnsvej foretages af et af bestyrelsen udpeget firma.

Vaskehus

Vaskehusene(udhusene) ejes i fællesskab af foreningens medlemmer. Husene kan anvendes til tørring af tøj og cykelopbevaring. Dette aftales mellem ejerne af de enkelte vaskehuse.

4. El, koldt vand og kloak

Fordelingsnettet for el, koldt vand og kloak til de enkelte ejendomme er, uanset om det er ført på foreningens område, grundejerforeningen uvedkommende. Det er de enkelte rækkers eget ansvar at sørge for vedligeholdelse og reparation for disse fordelingsnet.

5. Fjernvarme

Varmeafregning

Enhver husejer betaler et månedligt à conto beløb for forbrug af varme. Når varmeregnskabet er afsluttet, bliver det nye à conto beløb beregnet og meddelt hver enkelt. Tilbagebetaling og efterbetaling sker i måneden efter.

Problemer i forbindelse med varmeforsyningen bedes meddelt bestyrelsen. Afgrænsningen mellem foreningens og den enkelte ejers ansvar fremgår af Vedtægternes §3 stk. 1. Tvivlstilfælde afgøres af bestyrelsen eller ved en principiel afgørelse på generalforsamlingen.

Perioden for varmeafregning løber fra 1. juni til 31. maj. Aflæsning sker på den opsatte varmeenergimåler i kældergangen. Varmeforbrugsmåleren i kældergangen er foreningens ejendom. Ved fraflytning skal regnskabsføreren kontaktes for aflæsning af forbrugt energi.

Varmeregulering

Varmeforsyningen er udført med ude temperaturføler, der automatisk hæver fremløbstemperaturen efter behov. Det anbefales på det kraftigste at alle radiatorer er forsynet med termostatventiler, både af hensyn til egen, men også af hensyn til den fællesvarmeøkonomi.

Ændring af radiator antal

Nedtagning eller opsætning af en radiator skal meddeles bestyrelsen, så de ved at der tappes vand af, og ikke tror der er utætheder i varmesystemet. Antallet af radiatorer indgår i varmefordelingen og grundejerne er derfor forpligtet til at meddele ændringer til regnskabsføreren.

6. Hække og skel

Den enkelte husejer må sørge for at hække, hegn og lignende, der af grænser den private have, befinder sig i skellet. Man må ikke plante træer og buske på fællesarealet, der af andre kan opfattes som hæk eller hegn til en privat have. Som i alle andre bebyggelser skal man også sørge for at træer og buske i den private have ikke generer naboerne.

Hvis man er i tvivl, findes der et detaljeret matrikelkort for såvel hele bebyggelsen som for de enkelte huse på [www. Naerumhave.dk](http://www.Naerumhave.dk).

Alle beboere i Nærumhave skal frit kunne færdes på fællesarealerne. Bestyrelsen henstiller til at man viser hensyn ved brug af motoriserede haveredskaber.

Nødvendig beskæring af træer og buske på fællesarealerne kan aftales med et medlem af bestyrelsen, som så vil sørge for, at gartneren eller anden fagmand foretager beskæringen.

7. Affald og storskrald

Renovation

Den almindelige dagrenovation betales over ejendomsskatten. Der hører et affaldsstativ med et sort og et grønt låg til hvert hus. For at holde affaldsstativerne

pæne anbefales det, at de smøres med sort træbeskyttelsesmiddel én gang om året, og lågene smøres med voks for at undgå rust. Materialer udleveres af bestyrelsen.

Haveaffald

Haveaffald bliver i sommerhalvåret fra april til og med oktober, hentet af kommunens haverenovation, se Rudersdal kommunes hjemmeside for yderligere information. Haveaffalds containere stilles ud ved Hegnsvej søndag aften, så de er klar til afhentning mandag. Stil venligst beholderen med åbningen ud mod vejen. Haveaffalds containere bedes afhentet igen senest mandag aften.

Storskrald

Storskrald afhentes af kommunen i sommerhalvåret. For yderligere information, se Rudersdal kommunes hjemmeside.

Storskrald og haveaffald kan hele året afleveres på kommunens containerplads, Rundforbivej174. For åbningstider se Rudersdal kommunes hjemmeside.

8. Grundejerforenings kontingentet

Kontingent

Hver måned indbetales, sammen med à conto varmebidraget og evt. à conto lån, et beløb til dækning af fællesomkostninger. Beløbet betales forud og senest d. 7. i måneden til Datea.

Pleje af fælles arealer

Derudover dækker bidraget vedligeholdelse af fællesarealer, herunder betaling til gartner og snerydning på Hegnsvej, vedligeholdelse af vaskehuse, kældre samt administration.

9. Kort over Nærumhave m. Blokangivelser

Se www.naerumhave.dk

10. Husets ydre fremtoning

Generelle regler

Rudersdals kommunes bygningsinspektorat har med vedtagelsen af lokalplan opstillet regler for bebyggelsen. Generelt skal bebyggelsen fremstå så ensartet som mulig. Se i øvrigt foreningens hjemmeside under "Nyttig information" (Husets ydre fremtoning).

Terrasseoverdækning

Terrasseoverdækninger skal bygges efter en tegning, som arkitekt Mancher har fået godkendt af Rudersdalkommune. Se bilag 4 i lokalplan!

Skorstene

Skorsten til pejs eller brændeovn skal anbringes efter tegninger af arkitekt Mancher, og skorstenen skal være en KAVONT el.lign., matsort 260/155. Hver enkelt pejs eller

brændeovn med skorsten skal dog godkendes for sig. Ansøgning om godkendelse fremsendes til kommunens bygningsinspektorat. Kontakt bestyrelsen for tegninger

Døre og vinduer

Der er regler for hvilke typer døre og vinduer, der må bruges ved udskiftning samt hvilke farver der må bruges til disse og den udvendige træbeklædning.

Sidst i afsnittet findes en oversigt i form af en tegning med angivelser.

Kommunens bygningsinspektorat har på foranledning af Grundejerforeningen, i samarbejde med arkitekt Mancher, ved godkendelse af 9. maj 1978 vedtaget følgende retningslinjer der indgår i lokalplanen. Disse retningslinjer skal følges ved fremtidige udskiftninger, eller hvor træværket allerede er behandlet med træbeskyttelsesmidler eller maling.

Generelt:

- Der må ikke ændres på døre og vinduers dimensioner.
- Veluxvinduerne skal monteres med samme farve inddækning i samme blok.

Carporte og udhuse

Der må ikke bygges carporte og udhuse.

Postkasser

Som vedtaget på General forsamlingen foråret 2011 skal det tilstræbes at alle beboere opstiller samme type postkasse.

Postkassen er en MEFA Pearl, type nr. 872. Til postkassen hører stativ MEFA stativ 22. Stativ og postkasse er af galvaniseret stål.

Alle nye beboere opfordres til at udskifte de gamle modeller til MEFA Pearl, type 872 af hensyn til ensartethed.

11. Grundejerforeningens effekter

Grundejerforeningen råder over nogle redskaber, som grundejerforeningens medlemmer kan låne imod at levere det tilbage i samme stand.

Stiger, trillebører, stativ der gør det nemmere at male vinduerne på 1. sal mod vest samt kloakrenser. Effekterne findes ved varmecentralen. Nogle fås ved henvendelse til bestyrelsen.

12. Varmesystemet

Afkøling af centralvarmevandet:

En god afkøling af centralvarmevandet er af afgørende betydning for vores fælles varmeregning, og dermed også for den pris vi hver især skal betale for varmen. Jo

bedre vi afkøler vandet, jo billigere bliver varmen, idet der over for Holte Fjernvarme både skal afregnes for den forbrugte varmemængde (kilowatttimer - kWh) og den forbrugte vandmængde (kubikmeter - m³). Fra foreningens varmekælder sendes centralvarmevandet ud til de enkelte huse med en fremløbstemperatur på ca. 67 °C. Returtemperaturen fra husene til varmekælderen er typisk. 42°C, svarende til en gennemsnitlig afkøling på 25°C. Denne gennemsnitlige afkøling dækker over meget store variationer, idet nogle opnår en afkøling på næsten 40°C, mens andre ikke engang opnår en afkøling på 10 °C.

Varmeprisen hos Holte Fjernvarme ville med en afkøling på 40 °C være ca. 6% lavere end det vi aktuelt betaler i dag, mens prisen ville være ca. 24% højere end i dag, hvis vi alle kun præsterede en afkøling på 10°C.

Herunder findes en kort vejledning i, hvorledes den enkelte grundejer opnår en god afkøling.

Varmtvandsbeholderen

Termostaten på varmtvandsbeholderen bør (jvf, tidligere udsendt information) indstilles så der opnås en brugsvandstemperatur på Ca. 55 - (max) 60 °C. En indstilling på Ca. '3' på skalaen bør svare til en brugsvandstemperatur på ca. 56 °C. (Hvis dette ikke er tilfældet bør du kontakte bestyrelsen). Brugsvandstemperaturen aflæses på det termometer der sidder på et rør der kommer ud af toppen på beholderen, og der skal aflæses mens der tappes varmt vand.

Centralvarme returløbs temperaturen fra varmtvandsbeholderen kan aflæses på det termometer der sidder på et rør der kommer ud af bunden på beholderen. Når der ikke tappes varmt vand og beholderen er fuldt opvarmet bør denne temperatur ligge på ca. 40 - 45 °C. Hvis den er væsentligt højere end dette er termostaten indstillet for højt (>60°C), og centralvarmevandet løber lige igennem uden at blive afkølet! - i dette tilfælde skal du skrue ned for termostaten!

Radiatorer

Hovedreglen for opnåelse af en god afkøling af centralvarmevandet er at lade alle radiatorer arbejde sammen om at opvarme huset. Der er noget der tyder på, at man i det gamle system med fordampningsmålerne har "fået rabat" ved at skrue helt op for nogle få radiatorer og samtidigt lade andre være helt lukket. Dette er dog ikke tilfældet mere, idet de nye energimålere måler den forbrugte varmemængde direkte. Derfor: Brug alle radiatorer!, du sparer ikke på varmeregningen ved at spare på nogle af radiatorerne - tværtimod belaster du alles varmeregning med en dårlig afkøling.

Indstilling af radiatortermostater:

I værelserne, hvor der typisk kun er en radiator, indstilles termostaten, så der opnås den ønskede rumtemperatur. Herved vil radiatoren normalt være varm i toppen og samtidig føles kold i bunden.

Hvis du ikke har termostatventiler, men radiatorhaner, er det meget vanskeligt at finde en indstilling, hvor vandet afkøles nogenlunde i radiatorerne. Med stor tålmodighed og meget små bevægelser af radiatorhanens håndtag kan det dog lykkes at finde en indstilling, hvor radiatoren er varm i toppen og føles kold i bunden.

Luft i radiatorerne?:

Hvis en radiator er varm i den ene side og kold i den anden, når den er i brug, er der luft i systemet. Radiatoren udnyttes i denne situation dårligt og skal derfor udluftes.

Hvad er din afkøling?:

Du kan beregne din gennemsnitlige afkøling ved at aflæse data på den opsatte varmemåler. Umiddelbart viser måleren den forbrugte varmemængde i kWh (f.eks. 13550 kWh). Når man trykker én gang på knappen på måleren, skifter visningen til den forbrugte vandmængde i m³ (f.eks. 327,2 m³).

Den gennemsnitlige afkøling beregnes som 0,86 gange forholdet imellem varmemeforbruget og forbrugt vandmængde (f.eks.: $\text{Afkøling} = 0,86 \times 13550 / 327,2 = 35,6 \text{ }^{\circ}\text{C}$).

Hvis du efterfølgende foretager en ny aflæsning (f.eks. 15200 kWh og 371,3 m³), kan du beregne afkølingen for perioden imellem de to aflæsninger ud fra det målte forbrug i perioden. (f.eks.: $\text{Afkøling} = 0,86 \times (15200 - 13550) / (371,3 - 327,2) = 32,2 \text{ }^{\circ}\text{C}$).

De aktuelle temperaturer, til og fra huset, kan også aflæses ved at trykke yderligere 3 gange på knappen (Display f.eks.: " 65° 421 "), og den aktuelle afkøling ved at trykke én gang til (Display f.eks.: "A 23,3 K "), svarende til en aktuel afkøling på 23,3 °C.