



# Haveregulativ

## Haveregulativ for Alberts Have

Haveregulativet er et supplement til afdelingsmødets gældende vedligeholdelsesreglement, råderetsreglement og husorden.

Vi bor tæt, vis hensyn, kommuniker med dine naboer og genboer og nyd have og udelivet.

Lejer har ansvar for at lokalplan, vedtægter samt bygningsreglement overholdes. Ved manglende overholdelse af ovennævnte, eller hvis det udførte arbejde vurderes som en forringelse, kan der kræves reetablet øjeblikkeligt for lejers regning, uden udgift for afdelingen.

Der er vedligeholdelsespligt for alle udendørsændringer. Ændringer omfattet af dette regulativ er at betragte som forandringer, hvor beboeren selv afholder alle udgifter. Der ydes ikke godtgørelse.

## Generelt: Udearealer

- Haveregulativet kan kun ændres på afdelingsmøder i forbindelse med rettidigt modtaget forslag.
- Afdelingsmødets beslutninger og lokalplanens bestemmelser skal overholdes.
- Alle forhold der ikke er nævnt i haveregulativet, er som udgangspunkt **ikke tilladt**.
- Forandringer må ikke være til gene for naboerne.
- Haverne skal vedligeholdes og fremstå i pæn stand. Vedligeholdelse påhviler beboerne. Genoprettelse ved misligholdelse påhviler beboeren.
- Der må ikke henligge affald, herunder storskrald på fællesarealerne eller i beboernes haver.
- Hække skal klippes mindst 2 gange årligt (midt eller sidst i juni måned og sidst i august måned).
- Græsplænerne skal slås regelmæssigt i vækstsæsonen.
- Ved brug af maskiner i haven bedes du huske at overholde støjtiderne i husordenen.
- Stier og brandveje må ikke bruges til privat opbevaring.

Vedtaget på  
afdelingsmøde:  
27. september 2023

Afdeling:  
Alberts Have

# Haveregulativ for Alberts Have

## Træer og store buske

De i forvejen bevaringsværdige træer, f.eks. træerne i skellet til nabo-grunden og træerne ved gård 3, hverken må fældes eller beskæres, jf. *Lokalplan 10.3 Boligbebyggelse ved Stensmosevej § 9.8*. I lokalpla-nens kortbilag 2, ses hvor disse er placeret.

## Haver

- Der må ikke laves om på bygningens udformning, herunder oprin-deligt skur m.v.
- Græsbelægningen må som udgangspunkt kun udskiftes med an-den belægning, som regnvandet kan sive ned igennem som f.eks. belægning af grus, perlegrus, granitskærver, stenmel, terrassebe-lægning eller lignende (husk dræning).
- Det er tilladt at udvide den eksisterende fliseterasse i baghave in-den for de eksisterende sidevægge, der afgrænser haven ind til na-boen, samt i dybden svarende til lejemålets skel. Dvs. at terrassen skal flugte med eksisterende side-vægge uden at dette kræves genetableret. Udvidelsen skal foretages håndværksmæssigt korrekt og materialerne som anvendes, skal være i samme stil og mål som den eksisterende terrasse. Den tilbyggede og eksisterende ter-rasse skal vedligeholdes jf. vejledning på kab-bolig.dk.
- Belægningen skal udføres med fald væk fra husene.
- Udgiften kan ikke betragtes som en forbedring og udløser derfor ikke godtgørelse.
- Der må gerne opsættes legehuse, sandkasser m.v. på både ter-rasse og græsbelægning. (Som grundregel må ikke-flytbare instal-lationer (fastgjorte) ikke være højere end den eksisterende tilladte højde på hæk (husk mulighed for stormsikring også ved trampoli-ner).
- Hvis noget skal fæstnes i eksisterende skure, skal det opsættes i reglar, laves håndværksmæssigt korrekt og ved fraflytning skal bygningerne fremstå som oprindeligt.
- Ved gavlboliger, betragtes alt hvad der ligger bag facaden (forha-ven) for baghave.

# Haveregulativ for Alberts Have

## Vedligehold

- Haven skal holdes pæn og ryddelig, den må ikke fremstå som opbevaringsplads.
- Der må ikke opbevares større mængder haveaffald og effekter der kan give lugtgener og/eller tiltrække skadedyr.
- Egen terrasse vedligeholdes af lejer.
- Græsplænen skal jævnligt vedligeholdes og må ikke fremstå som naturgrund (fx højt græs og meget ukrudt).
- Grønt affald skal bortskaffes.

## Generelt: Hække

- Hækkene danner ramme om haverne, og må ikke fjernes.
- Hækplanter der visner/dør skal udskiftes med nye for lejers egen regning, plantesæson er oktober og november.
- Hæk skal være en eller flere af følgende sort:
  - Fagus sylvatica (Bøg)
  - Fagus sylvatica 'Purpurea' (Rødbøg)
  - Carpinus betulus (Avnbøg)
  - Acer Campestre (Navr)
  - Ribs 'Jonkheer van Tetz'
  - Stikkelsbær - 'Winhams industry'
  - Coryllus avellana (Hassel)
  - Malus Sargentii (Sarget æbl)
- Hækkene skal vedligeholdes og klippes regelmæssigt, mindst 2 gange årligt – dog skal hækken ikke klippes i højden, før den har nået de 120 cm.
- Hækken må max. være 60 cm i bund og 30 cm i top.
- Der skal være enighed om hækkene i skel. Man kan f.eks. ikke klippe hækken i skel uhensigtsmæssigt langt ned.
- Hækkene skal holdes rene for ukrudt og andet – både på havesiden, under hækken og på udvendig side.

# Haveregulativ for Alberts Have

## Forhaver

### Hæk

- Forhaverne må kun afskærmes delvist med lav hæk/buske, max 120 cm. Jf. lokalplanens § 9.3.
- Hæk/buske må ikke skærme for stibelysningen.
- Hæk/buskplanter i skellene må ikke fjernes.

### Overdækning

Det er tilladt at opsætte overdække til cykler, grill, barnevogne m.v. Overdækket må opsættes i en højde på max 120 cm, i samme stil som opsat hegn i forhaven.

## Baghaver

### Skel

Baghavens "skel" flugter med skuret og fortsætter parallelt med huset, jf. tegningsbilag.

### Hæk

Hæk omkring boligernes baghavearealer skal udføres af ensartet plantetype som klippet hæk med maksimal højde på 160 cm. jf. lokalplanens § 9.4. Hækplanter i skellene må ikke fjernes. Den anlagte redningssti mellem de inderste baghaver skal opretholdes og vedligeholdes samt have uhindret passage.

### Hegn

Hegn er ikke tilladt. Boliger som er defineret som "udsatte boliger" ved afdelingsmødet sep. 2022, afventer beslutning omkring dispensationsansøgning fra Albertslund Kommune.

## Tagterrasser

### Afskærmning

Det er tilladt at opsætte afskærmning af tagterrasser.

Følgende materiale er tilladt til afskærmning: Altan læsejl i kanvas dug eller anden stofdug i mørke farvenuancer.

# Haveregulativ for Alberts Have

## Grill

Det er ikke tilladt at grille på tagterrassen.

## Vedligehold

Det er lejers ansvar at rense og oliere tagterrasserne 1 gang årligt, jf. i øvrigt vedligeholdelsesvejledningen på Mit KAB. Det er lejers ansvar 2 gange årligt at rense afløb fra tagterrasse placeret under terrassebrædder. Nogle tagterrasser har kun adgang til afløb fra naboens tagterrasse så rensning skal aftales indbyrdes. Boliger der har tagterrasser med meget skygge, skal være ekstra opmærksom på vedligeholdelse.

## Markiser

Det er ikke tilladt at opsætte markiser.

## Pergolaer og anden overdækning

Pergolaer samt anden overdækning er ikke tilladt. Ønsker afdelingen på et senere tidspunkt at træffe beslutning om opsætning af pergola og anden overdækning, skal der først indsende et samlet forslag for afdelingen til Albertslunds Kommunes godkendelse.

## Fællesarealer

Der er fælles havearbejdsdage mindst 2 gange om året og som udgangspunkt i forår og efterår. Oliering af skure og fælles hegn udføres af beboerne og arrangeres af bestyrelsen. Arbejdet skal være udført senest 1 måned herefter, hvis lejer har været forhindret i at udfører arbejdet på selve dagen.

Alle fællesarealer skal holdes og vedligeholdes af beboerne, det sker bl.a. for at holde huslejen nede og er en vigtig del af AlmenBolig+ konceptet. Beboerne har pligt til at deltage i vedligeholdelsen.

Der må ikke laves bål på afdelingens fællesarealer.

# Haveregulativ for Alberts Have

## **Snerydning**

Hver husstand rydder sne og salter på stier efter den udsendte snerydningsplan. Det er vigtigt at der bliver ryddet sne, da vi er forpligtede til det, til dels for at sørge for fremkommelighed for offentligheden men især for at renovationsselskabet kan udføre deres arbejde.

Et eksternt firma står for rydning og saltning af parkeringsplads og adgangs-/rednings-vejene.