

Ulleroden, Februar 2017



Foto Lise Herforth, Ulleroden - FB

Kære medlemmer af grundejerforeningen.

Velkommen til den første elektroniske udgave af Ulleroden.

Overgangen af Ulleroden fra fysisk form til ren net baseret format, har været en meget positiv oplevelse. Tak for den store interesse!

Vi ønsker selvfølgelig at nå bredt ud til foreningens medlemmer.

Derfor kan man få Ulleroden tilsendt pr. mail, læse den på Facebook gruppen "Ulleroden", eller på foreningens hjemmeside ulleroden.dk.

Vi regner med at udsende nyhedsbrevet tre gange årligt, med relevant information, fra Bestyrelsen til foreningens medlemmer.

Denne udgave af Ulleroden indeholder følgende:

- Indbydelse til fastalavn



- Status omkring vand mellem Rypevænget og nabogrundejerforening – samt på fællesareal.
- Har du talt med din nabo for nylig?

- Legepladser
- Grønne områder
- Sommerfesten
- Loppemarked
- Oprydning i fællesskuret
- Farvekoder
- Regler og deklARATIONER ved udvendig om- og tilbygning.



Fastelavn 2017



*Kære Alle
Årets fastelavnsfest afholdes
Søndag d 26/2 kl. 10.30.
(ved 2. stikvej Drosselvænget)*

Vi starter med tøndeslagning og herefter serveres der fastelavnsboller, slikposer samt en lille spids at lune sig på

Vi skal venligst bede om tilmelding senest d. 16/2 på bestyrelsen@ulleroden.dk

*De bedste hilsener
Bestyrelsen*



Status omkring vand på fælles areal mellem mellem Rypevænget og nabogrundejerforening "Ullerødpark".

Sagen kort: Vores område er generelt vådt, særligt om vinteren, da det er bygget i en lavning og ydermere på et gammelt moseområde. På fællesarealet mellem Rypevænget og (mod øst) nabo-grundejerforeningen Ullerød Park har der så vidt vides altid været en "sø" om vinteren. Noget tyder imidlertid på, at vandmængderne er forøget de seneste år (formentlig p.g.a øget grundvandsstand og øget nedbør). De seneste vintre har vandet nået op til soklerne på nogle af husene, hvilket naturligt skaber gener og uro hos beboerne.

Hvad er blevet gjort?

Bestyrelsen fik ved sidste generalforsamling til opgave så vidt muligt, at klarlægge problemet samt komme med løsningsforslag.

Der er i den forbindelse flere problemstillinger:

- **Hvem har ansvaret:** Det viser sig at ca. 90 % af fællesarealet faktisk ejes af naboforeningen Ullerødpark, så hvem er egentlig "juridisk ansvarlig" for vandet? Er det vores grundejerforening, er det Ullerødpark eller er det de enkelte grundejeres eget ansvar ?? Vi har søgt ekstern juridisk assistance, men desværre uden at der kan præcist kan placeres et ansvar. Der er ingen præcedens på området og reelt vil sagen skulle prøves ved retten, såfremt dette skal placeres. Vi har naturligvis været i dialog med naboforeningen, der imidlertid ikke vurderer, at det er deres ansvar, hvorfor de ikke ønsker at bidrage til en løsning. Der har i bestyrelsen været udtrykt flere holdninger omkring det juridiske ansvar. Overordnet har bestyrelsen vurderet, at vores grundejerforening ikke umiddelbart kan drages til ansvar, hvorfor vi ikke mener vi kan pålægge medlemmerne at betale for en løsning. Dette skyldes to forhold: nemlig at overfladevandet ligger på naboens areal samt at det primære problem formentlig er højt grundvandspejl, der jo i ligeså høj grad kommer fra de enkelte grundejeres egen matrikel. Dog har der i bestyrelsen været flertal for – i samarbejde med repræsentanter fra de berørte beboere – at



arbejde videre med et løsningsforslag der kan fremlægges på den kommende generalforsamling. Dette har vi gjort ud fra en betragtning om at bidrage solidarisk til de problemer vi står med i bebyggelsen. Samtidig kan problemet måske på sigt opstå andre steder i bebyggelsen og således blive til et generelt problem for vores bebyggelse.

- **Hvad kan der gøres?** Bestyrelsen har iværksat en geoteknisk undersøgelse (via "Franck Geoteknik"). Konklusion er, at vandet med stor sandsynlighed skyldes højt grundvandspejl, samt dårlig evne til at absorbere vand i de dybere jordlag (altså *ikke* traktoselags-problem som vi har andre steder i bebyggelsen). De vurderer at problemet vil kunne løses med dræn til kommunal regnvandsledning (såfremt vores huse er piloteret korrekt). Kontakt med kommunen har imidlertid afdækket, at de ikke er begejstrede for en drænløsning, men i stedet anbefaler "grønne overfladeløsninger". I dette tilfælde vil det betyde anlæggelse af et regnvandsbed med omkringliggende bevoksning der kan opsuge en del af vandet. Aktuelt har naboforening ikke endeligt tilkendegivet deres holdning til denne løsning, men de er umiddelbart positive. Projekt med endelig udformning og pris vil blive lagt frem til afstemning på generalforsamling til april.

Der er ligeledes indberettet til bestyrelsen, at der gennem flere år, kommer en stor vandansamling efter regnvejr på en af fællesstierne ved Rypevænget. Bestyrelsen arbejder også med en løsning af dette problem.

Har du talt med din nabo for nylig?

Godt naboskab, en god tone, et par aftaler, informere, hjælpe hinanden, tage hensyn til hinanden – gør naboskabet lidt mere skønt.

Og tænk engang – vi har valgt at bo tæt op ad andre mennesker, i alle aldre, i et hyggeligt rækkehuskvarter. Derfor må man også forvente man hører sine medmenneskers gøren og laden.

Vi får i bestyrelsen ofte henvendelser om at ens nabo eller nogen på vejen har lavet div. (ofte støjende) aktiviteter og det vil man gerne have bestyrelsen til at gøre noget ved. Vi vil gerne appellere til at man prøver at tale konstruktivt



sammen først, om at løse de gnidninger der end måtte være. Det kommer man ofte rigtig langt med – inden man henvender sig til bestyrelsen.

Det forekommer desværre, og også i vores bebyggelse, at der er indbrud eller forsøg på indbrud i husene. Derfor kan det anbefales at aftale nabohjælp med overvågning af huset når du er væk på ferie eller lignende.

Legepladser

Bestyrelsen vil gøre opmærksom på, at legepladserne primært bruges til aktiviteter for foreningens mindre børn og henstiller til, at de friholdes for henkastning af cigaretskod og hundeefterladenskaber etc.

Medbring derfor altid hundeposer, når du lufter hunden og smid slukkede cigaretskod i affaldsposerne på de tre legepladser.

Grønne områder

Årets generalforsamling vedtog en oprydningsplan for Egeskoven ved viadukten. Gartneren er nu gået i gang med arbejdet med at rydde op i døde og væltede træer - samt grenbunker fra tidligere fældninger af træer. Stormen var hård ved mange af træerne, som udgør en sikkerhedsrisiko ved at færdes i området.

Gartneren vil ligeledes i sensommeren beskære ustabile og skæve træer på legepladsen ved Drosselvænget 315.

De fem træer ved Fasanvænget, er blevet fældet. Herefter kan gartneren begynde at plante de 50 stk. Slåenbuske, når der er blevet ryddet op i området. Vi håber området kommer til at blive til stor glæde for medlemmerne og de mange fugle.

Fasanvænget finansierer i øvrigt hele projektet.

Sommerfesten.



Der var traditionen tro kagekonkurrence. Efter grundig prøvesmagning af de flotte kager blev vinderen – efter en tæt afstemning - Karen fra Dr. 101.

Børnene invaderede hoppeborgen (den traditionelle giraf), og der var grill, øl, vand og hyggeligt samvær til langt ud på aftenen. Hyggeligt at se så mange. Men husk: der er altid plads til endnu flere. Vi glæder os allerede til næste sommerfest.

Loppemarked

Inden sommerfesten var der loppemarked på pladsen ved NEM – købmanden. En stor tak til Trine og Louise for at igen at stable det på benene. Det skaber liv og en hyggelig stemning.



Oprydning i fællesskuret

Blod, sved og en håndpilsner blev det til da bestyrelsen, samt et par ekstra medlemmer fik ryddet op i fællesskuret. Det tog et par timers slid og et par trailer-læs til genbrugspladsen – så var det nogenlunde fint igen.

I skurret kan man bla. låne en trillebør, en hækkeklipper, der er nogle forskellige tegl, fliser til haven mv. Har du behov for at låne noget – kontakt bestyrelsen. Husk at holde orden i fællesskuret og tilbagelevere udlånte genstande.

Farvekoder

Må jeg male mit hus pink? Nej, det må du ikke!

Der findes helt specielle farvekoder til hver enkelt hus. De farver der står som husets farvekoder skal derfor benyttes.

Se på: <http://ulleroden.dk/brugeudvendig.htm> hvilken farve der skal benyttes til netop dit hus. Er du i tvivl – spørg bestyrelsen.

Regler og deklARATIONER ved udvendig om- og tilbygning.

Der er helt specielle regler og deklARATIONER der skal følges ved udvendig om-/tilbygning se: <http://ulleroden.dk/bruger katalog.htm> for mere information.



Ved udvendige om- og tilbygninger skal Lokalplan nr. 13 Boligbebyggelsen Ullerødhave og udstykningsdeklarationen af 16. juni 1980 samt bygningsreglementet overholdes.

Siden lokalplanen og deklARATIONEN blev tinglyst har byggelovgivningen ændret sig, således at der ikke længere skal ske anmeldelse af mindre udhuse til Kommunen. Det betyder ikke, at der kan bygges frit.

Bygningsreglementets bestemmelser, lokalplanen og deklARATIONEN skal fortsat overholdes. Det er bare den enkelte grundejer, der er ansvarlig for at det sker.

Det anbefales i alle tilfælde at rette henvendelse til kommunen om anmeldelse af byggeriet skal ske og om det påtænkte byggeri overholder reglerne.

Man er altid velkommen til at kontakte bestyrelsen med spørgsmål eller gode ideer.

Bestyrelsen kan kontaktes på mail: bestyrelsen@ulleroden.dk

Med venlige hilsner

Bestyrelsen