

Grundejerforeningen Klithøj

Retningslinjer for Naturpleje, Bevoksning og Orden jfr. grundejerforeningens vedtægter § 3

Grundejerforeningen Klithøjs retningslinjer for naturpleje, bevoksning og orden skal til enhver tid være i overensstemmelse med gældende lovgivning og offentlige planer for området. P.t. forefindes ingen lokalplan eller bygningsvedtægt for området, så det er bl.a. reglerne i Grundejerforeningens Vedtægter, tinglyste Servitutter, Naturbeskyttelsesloven, Hegnsloven samt de Naboretlige Grundsætninger, der er gældende.

Erhvervs- og Byggestyrelsen beskriver på deres hjemmeside www.boligejer.dk naboretten således: *"De naboretlige grundregler er ikke en lov, men mere nogle grundsætninger, eller regler skabt af forskellige domme om naboregler. Der findes derfor ikke en liste over de forskellige gener, som omfattes af den naboretlige beskyttelse. De typiske ulemper er støj, lugt, røg, støv, stråling, gener fra træer osv. De naboretlige grundregler er således udtryk for, at benyttelsen af ejendomsretten over et stykke jord må ske i respekt for andres ejendom.*

De naboretlige grundregler beskriver, at hvis du krænker en nabo til din bolig, kan dette medføre erstatning eller påbud om ophør af den aktivitet, der forvolder ulempe.

Betingelsen for at gøre et naboretligt ansvar gældende er, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Hvad der præcist ligger i dette udsagn er svært at sige, og må afgøres konkret hver gang."

Grundejerforeningens regelsæt baserer sig derud over på fornuftig hensyntagen til naboer og omboende samt grundejernes fælles interesse i at værne om Klithøj som et attraktivt fritidshusområde.

Naturpleje:

1. Strandarealer

De i fællesskab ejede strandarealer er omfattet af § 3 i Lov om naturbeskyttelse, hvorfor der ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealerne. Det indebærer, at den højere vegetation (fx hyben og gyvel) skæres ned med 2-3 års mellemrum efter badesæsonen for at sikre fortsat variation i vegetationen. Bestyrelsen forestår nedskæringen. Se i øvrigt:

http://www.blst.dk/Naturbeskyttelse/Natuomraader/Naturtyper/Strandenge_og_strandsump_e.htm samt:

http://www.vandognatur.dk/Emner/Naturplaner/Trusler_og_tiltag/Kystsikring_inddigning_t_russel.htm

2. Mose og sø

De i fællesskab ejede sø- og mosearealer er ligeledes omfattet af § 3 i Lov om naturbeskyttelse, hvorfor der ikke må foretages ændring i tilstanden af disse arealer. Se i øvrigt:

<http://www.blst.dk/Naturbeskyttelse/Natuomraader/Naturtyper/beskyttedenaturtyperpar3.htm>

Bevoksning:

1. Hegn langs vej / fællesarealer

Hegn langs veje og fællesarealer i området er omfattet af Hegnslovens §§ 10 og 11. Hegn – såvel levende som faste – skal rejses helt på egen grund, og levende hegn plantes i en sådan afstand fra vejens areal, at bevoksningen til enhver tid holdes inden for skellinien. Hegnets højde fastsættes om fornødent af hegnssynet. Grundejerforeningen henstiller, at højden på sådanne hegn følger reglerne for højden på fælleshegn jfr. nedenstående. Levende hegn bør tilstræbe at give et tiltalende helhedsindtryk. De må aldrig hindre den frie oversigt ved vejkryds, vejtilslutninger eller i vejsving – eller være til ulempe for færdslen.

Grundejerne opfordres til at undersøge, hvor skellinien mellem deres grund og vej/fællesareal ligger. Vejenes matrikelkort findes på hjemmesiden.

2. Fælleshegn / Egne hegn

Såvel fælleshegn (hegn i skel) som egne hegn (på egen grund langs skel) er omfattet af Hegnsloven og underlagt de samme bestemmelser.

Fælleshegn bør i.h.t. lovens § 10 ”afpasses de tilstødende ejendommers karakter og benyttelse. Hvor stedlige forhold gør det påkrævet, bør fælleshegnet kunne yde de tilgrænsende ejendomme rimelig beskyttelse mod fredskrænkelser, men det bør på den anden side påses, at hegnet ikke i højere grad end nødvendigt spærrer for lys, luft eller udsigt eller på uheldig måde ændrer landskabsbilledet.”

”Der bør tilstræbes et tiltalende helhedsindtryk.”

Jfr. § 10 bør højden fastsættes til 1,80 m, og må ikke uden naboens samtykke overstige 2 m. Jfr. § 18 kan levende fælleshegn kræves nedkappet én gang årligt til en højde af 2 m. og egne levende hegn kan forlanges nedkappet og klippet, således de ikke påfører naboen større ulemper end fælleshegn.

Se i øvrigt Hegnsloven. <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=8547>

3. Anden bevoksning på egen grund

Grundejerforeningen henstiller, at samtlige grundejere som udgangspunkt stiller sig velvilligt over for naboers og omboendes anmodning om beskæring/fældning af træer og buske, der hindrer deres udsigt, adgang til sol eller giver skyggevirkninger.

Sådanne ønsker efterkommes i videst muligt omfang – med behørigt hensyn til retten til at bevare oplevelsen af egen grund som naturgrund samt til at værne mod ”indsyn”.

Der findes jfr. ovenstående ikke en egentlig lovgivning på området, men derimod en række domsafsigelser, der tilsammen udgør de såkaldte Naboretlige Grundregler. Der lægges i disse afgørelser særlig vægt på, hvorvidt skyggevirkningen fra træer af sagkyndige vurderes som generende for naboer/omboende – og om den naboretlige tålegrænse er overskredet.

Grundejerforeningen henstiller, at der vises særlige hensyn ved bevoksning på højdedrag og bakketoppe.

Et repræsentativt udsnit af dommene kan findes på www.hegnsloven.dk/retsprak.html.

Orden:

1. Haveaffald

Syddjurs Kommune henstiller, at alt haveaffald bringes til genbrugsstationen, Hans Winthersvej, Ebeltoft. Grundejerforeningen opfordrer kraftigt til at følge kommunens henstilling og afstå helt fra at afbrænde haveaffald, da dette ofte er til gene for naboer – hvilket ikke er tilladt. På grund af de mange nåletræs-hegn i området vil man endvidere mange steder ikke kunne overholde kravet om sikkerhedsafstand.

Grundejerforeningen henstiller ligeledes til, at haveaffald ikke henligger i længere perioder – hverken langs veje eller på egen grund – dels af hensyn til den almene orden i området, dels af hensyn til brandfare i tørre perioder. Den hidtidige kommunale ordning om fjernelse af grene m.v. er ophørt.

2. Græsslåning / Øvrige motordrevne maskiner

Grundejerforeningen henstiller, at alle grundejere viser hensyn ved brug af motordrevne haveredskaber/maskiner. Det henstilles at begrænse brugen af sådanne maskiner til tidsrummet 9.00-12.00 og 15.00-18.00.

3. Opbevaring af både, campingvogne m.m. på egen grund

Grundejerforeningen henstiller, at grundejerne afstår fra permanent at opbevare affald, byggematerialer, udtjente både og campingvogne m.m. synligt på egen grund.

4. Vejbelægning/Belysning m.m.

Grundejerforeningen Klithøj er et naturskønt fritidsområde, og foreningen ønsker at bevare områdets karakter.

Derfor ønskes den nuværende vejbelægning med overvejende grusveje bevaret. Bestyrelsen kan dog inden for godkendt budget vælge at lade udsatte vejstrækninger støvbehandle, hvis dette kan ske uden at belaste naturen/vejene.

Grundejerforeningen ønsker ikke opsat vejbelysning i området. Det henstilles endvidere, at grundejerne udviser hensyn til naboer og omboende ved etablering af udendørs belysning, som ikke må blænde eller oplyse området unødigt.

Vejenes vedligeholdelse varetages af vejlauget og i.h.t. dettes budget.

5. Opbevaring af både på stranden

Grundejerforeningen giver mulighed for at grundejerne kan opbevare både på de udlagte stolper på arealet øst for p-pladsen i perioden 1. april til 31. oktober. Alle både skal være forsynet med tydelig markering af ejeren, fx ”SKA 5” for Skadevej 5.

Bestyrelsen gives bemyndigelse til at fjerne både, der ikke er forsynet med en sådan markering.

Det påhviler den enkelte grundejer at fjerne sin båd inden 31. oktober. Bestyrelsen pålægges

at lade efterladte både fjerne for ejerens regning.

Der kan forekomme særregler for grundejere med tinglyst båd-ret. Disse grundejere skal selv henvende sig til bestyrelsen, såfremt de ønsker en anden aftale end nærværende.

6. Orden på strandareal / området i øvrigt

Alle grundejere opfordres til at deltage i den årlige strand- og områderensning i forbindelse med generalforsamling og bro-udlægning.

Alle grundejere opfordres til at udvise et fælles ansvar for at holde stranden/området rent og pænt hele året ved bl.a. at fjerne alt affald / placere det i affaldsbeholderne.

Grundejere, der udlejer deres hus, opfordres til at sikre sig fornøden affaldskapacitet og tømningsfrekvens til forsvarlig opbevaring af alt affald.

Spørgsmål vedr. efterlevelse af grundejerforeningens vedtægter samt dette regelsæt for naturpleje, bevoksning og orden i Klithøj området skal altid søges løst i mindelighed direkte af de involverede grundejere.

Hvis parterne mod forventning ikke finder en fælles løsning, henvises til gældende lovgivning.

Grundejerforeningens bestyrelse kan ikke påtage sig at rådgive, mægle eller træffe afgørelser i eventuelle tvister mellem grundejere. Eventuelle hegnssyn og civile søgsmål er således et privat anliggende mellem de implicerede grundejere, der i givet fald begærer/anlægger sådanne for egen regning og risiko.

På grundejerforeningens hjemmeside findes nedenstående nyttige links:

Hegnsloven – lovbekendtgørelse nr. 59 af 19-1-2007

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0900.aspx?s21=hegnsloven&s22=%7c10%7c>

Naboretlige Grundregler – http://www.boligejer.dk/koeb_lovgivning/57452/1/0

Naboretlige Domsafgørelser <http://www.hegnsloven.dk/retsprak.html>

Lov om Naturbeskyttelse – lovbekendtgørelse nr. 1042 af 20-10-2008 (ny lovbekendtgørelse) –

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=121204>

Bekendtgørelse om brandværnsforanstaltninger ved afbrænding af halm, kvas, haveaffald og bål m.v. Bekendtgørelse nr. 900 af 17-12-1999

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=8885>

Syddjurs Kommunes affaldsregulativ – www.syddjurs.dk

<http://www.syddjurs.dk/Portaler/Borger/Natur+og+Milj%c3%b8/Affald>

Således vedtaget på generalforsamlingen maj 2009, jfr. grundejerforeningens vedtægter § 3.