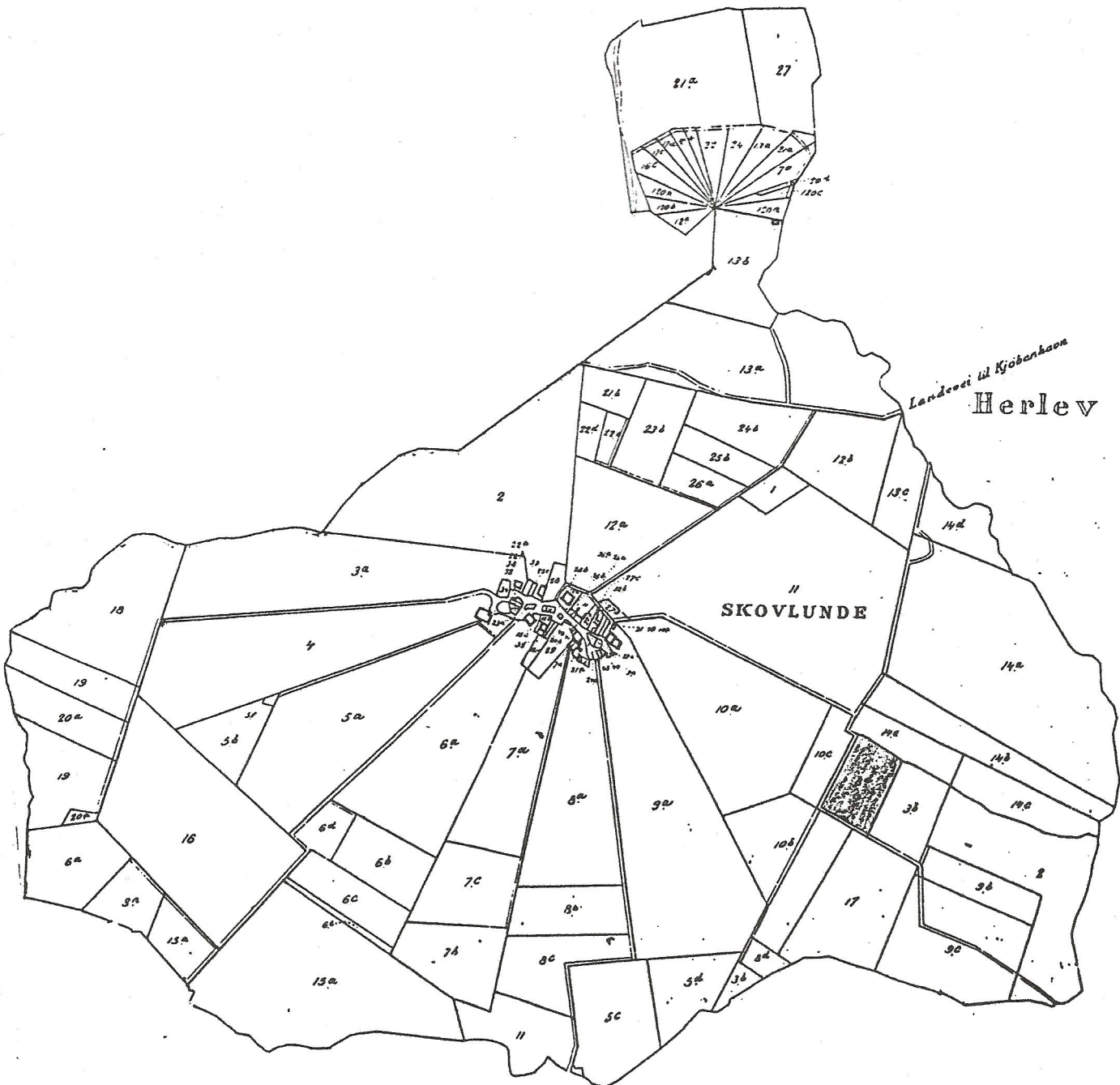


# Grundejerforeningen

## Kratbjerg

1. april 1921 - 1. april 1996

75 år



# Grundejerforeningen Kratbjerg

## "Kratbjerg Agre"

Grundejerforeningen Kratbjerg dækker et område, som oprindeligt hørte til i Skovlunde Bymarks yderområde, "Kratbjerg Agre og Eng", hvor der nok var mere krat, småskov og overdrev med græssende kreaturer og svin end egentlig opdyrkede agre.

Indtil 1795 lå samtlige Skovlundegårde og -huse inde i landsbyen omkring de to gadekær, sådan som de havde gjort i århundreder, men de enkelte gårde havde ikke deres jordtilliggender som et sammenhængende areal, som vi kender det fra nutiden. Alle gårde havde en masse små jordlodder eller agerstrimler, fordelt over hele byens mark, hvorved alle fik del i både den gode og den dårlige jord, ligesom overdrevs- og kratområderne var lagt ud til fælles græsning.

I 1795 foretog man i Skovlunde, som det allerede var sket så mange andre steder en jordomfordeling, således at de enkelte gårde i størst mulig udstrækning fik deres markområder samlet omkring eller i gårdbygningernes umiddelbare nærhed. For at dette kunne lade sig gøre rent praktisk var det nødvendigt, at nogle af byens gårde flyttede væk fra landsbyen ud på deres tillagte markjord. I Skovlunde foretog man en såkaldt stjerneudskiftning, hvorved de fleste gårde kunne forblive inde i landsbyen, idet deres jordtilliggende strålede ud fra landsbyen i trekantslignende parceller med gårdbygningerne liggende i den spidsvinklede trekants top.

11 gårde ud af ialt 18 kunne således blive liggende inde i Skovlunde landsby, heriblandt Bybjerggård, som fik matr. nr. 8 a. Bonden på Bybjerggård, Niels Andersen, ejede som tillæg til de ved gården beliggende marker et stykke jord ude i Kratbjerg Agre, matr. nr. 8 d. Denne jordlod overdrog han i 1834 til en af sine sønner Niels Nielsen, som allerede i 1838 solgte jordloden videre til Skovlundes navnkundige skolelærer Jens Jørgensen.

## Lærer Jørgensens mønsterlandbrug og den ældste bebyggelse

Lærer Jørgensen var ud over at være en særdeles dygtig skolelærer tillige foregangsmand i Skovlunde på mange felter. Han oprettede Skovlundes første bibliotek, en samling på omkring 200 bøger, han holdt gratis aftenskole for ungdommen, og han vejledte bønderne i omegnen i nye dyrkningsmetoder såsom vekseldrift, plantning af frugttræer og buske, dyrkning af kartofler og kålrabi til vinterfoder. Interessen for agerbruget var ikke kun teoretisk, han praktiserede det både i skolens lille havelod og i den til embedet hørende skolelod ved Torvevej, der hvor Skovlunde skole sidenhen kom til at ligge.

Men lærer Jørgensen havde brug for mere jord for at kunne brødføde sin efterhånden omfattende familie, kone og vist nok 13 børn. Derfor købte han Niels Nielsens sted ude i Kratbjerg Agre, som han ifølge erindringer om ham opdyrkede på forbilledlig vis og med et pænt overskud. På jordlodden var der ifølge en brandforsikringsvurdering, som lærer Jørgensen lod foretage i 1840, et lille 8 fags bindingsværkshus med lervægge og stråtag. De 6 fag havde bræddeloft og var indrettet til beboelse, som bestod af en indgang i søndre side med forstue, to stuer, et køkken med åben skorsten og bageovn. Der var lergulve overalt samt simple vinduer og døre. I de sidste 2 fag var der stald med plads til 4 kreaturer.

Dette hus må være den ældste bebyggelse på Kratbjerg Agre. Om det er skolelæreren, der har opført huset eller han overtog det fra Niels Nielsen, ved vi ikke med sikkerhed, men da Niels Nielsen ved folketællingen i 1834 stod opført som tjenestekarl og bosiddende på Lundebjerggård, som jo lå ret nær Kratbjerg Agre, så må huset være opført mellem 1834 og 1840. Der havde da heller ikke tidligere været tegnet nogen form for brandforsikring på matr. nr. 8 d.

Husmandsstedet må have været positivt for lærer Jørgensens økonomi, for i 1852 havde han fået råd til at forbedre huset med brædde- og stengulve istedet for lergulvene, ligeså var de gamle faste vinduer skiftet ud med nogen, der kunne åbnes.

Hertil kom nyopførelse af en vestre bygning på 4 fag bindingsværk indrettet til stald for 4 kreaturer samt til lade og lo, og så var der opført noget så moderne som "et locum af tømmer og brædder".

### Københavnerne flytter til

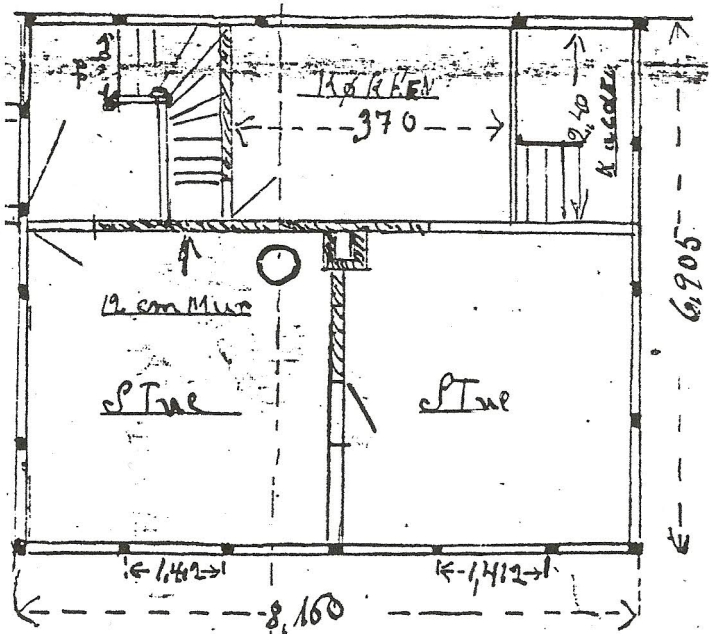
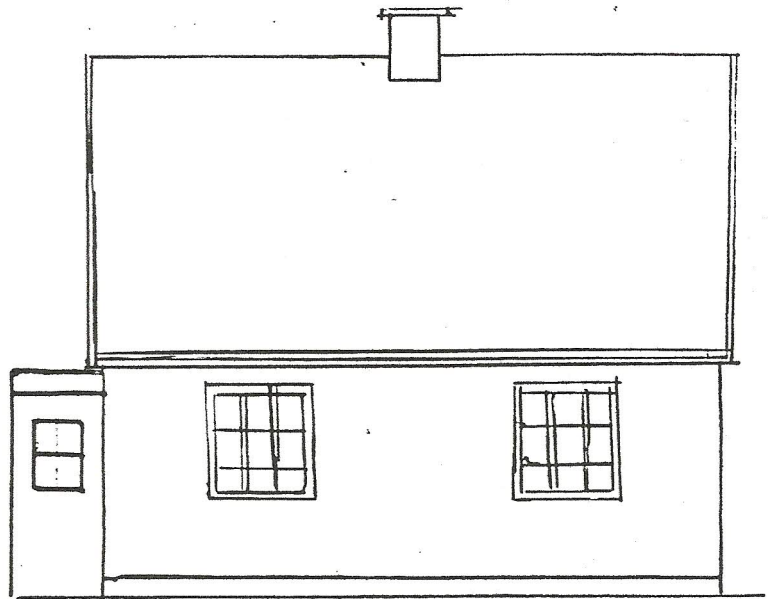
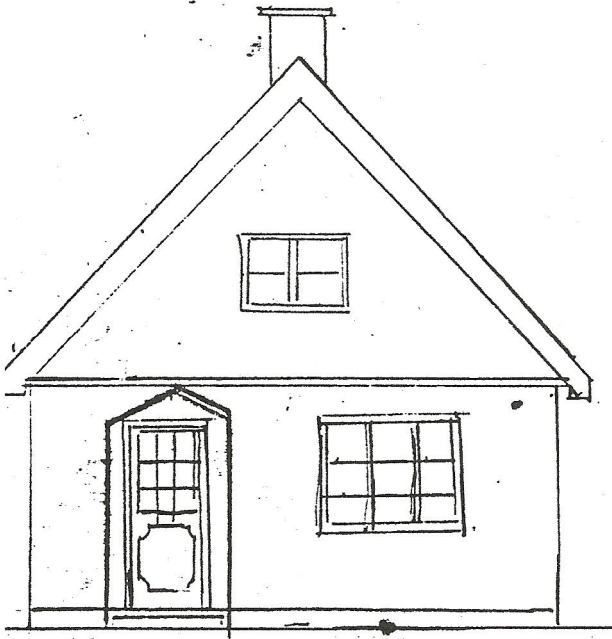
Lærer Jørgensen havde sit lille husmandssted endnu i 10 år, men i 1862 solgte han det til gårdejer Lars Sørensen på Rosenlund. Herefter tilhørte stedet gården Rosenlund indtil den daværende Rosenlund-bonde, Chr. Sørensen, solgte både Rosenlund og det lille husmandssted til Aage Teodor Schultz i 1917, og hermed begyndte det tidligere mønsterlandbrug på Kratbjerg agre at ændre karakter, for Schultz var ikke landmand men overretssagfører, og han havde andre planer med jordens anvendelse.

Schultz flyttede pr. 1. september 1918 til Skovlunde og bosatte sig sammen med sin familie på Rosenlund indtil 1925. Schultz påbegyndte herefter en udstykning bl.a. af matr. 8 d i parcel-ler. Hvornår de første grunde blev solgt og til hvem ved vi ikke, men den første, der ifølge kommunens skattemandtal flyttede ud på sin parcel i Kratbjerg sammen med sin kone og fire børn var arbejdsmand Tido Sørensen. Tilmeldingen til Ballerup kommune skete den 5. maj 1921, altså efter grundejerforeningens stiftelse. Samme år den 1. juni tilflyttede pensionist Ferdinand Holger Andersen med familie, og snedker Georg Erik Bjørnson tilmeldte sig den 8. december. I 1922 flyttede endnu to grundejere til kommunen, nemlig handelsmand Gudmund Tvarøe og grundejerforeningens første formand entrepenør Arnold Julius Egelund, som havde købt grunden pr. 20/3 1921 og formentlig i løbet af dette år opført en bolig.

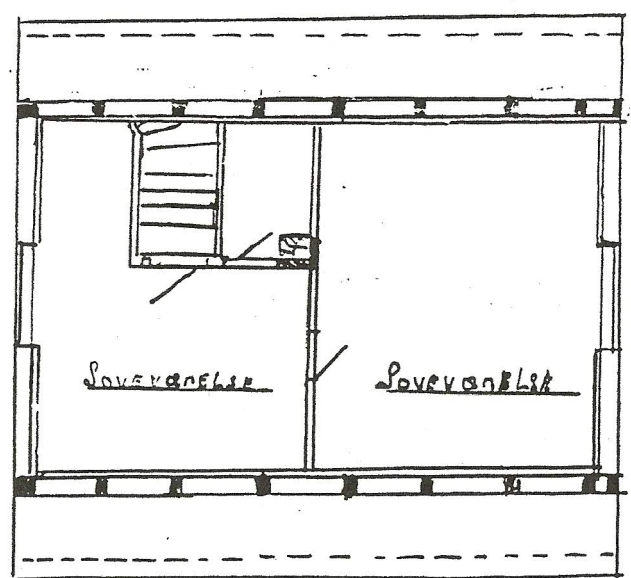
I 1923 begyndte tilflytningen for alvor, ikke mindre end 9 grundejere flyttede til kommunen, alle kom de fra København. Også de foregående års tilflyttere var københavnere, bortset fra en enkelt Gentofteborger. De boligmæssigt betrængte københavnere ville gerne ud at bo, ihvertfald i sommerhalvåret, i områder med sol, frisk luft og plads, samtidig med at det ikke

NIELS-MADSENS Hus  
KRATVJERG  
SKOVGÅRD  
MATAN NØRAG

Inspektoratet  
 Hjørring Kommune.  
 Afprøvet den 12/9 23.  
 Spilleeg



PLAN AF STUE



PLAN AF LOFT

lå altfor langt væk fra hovedstaden, hvor arbejdspladserne i mange tilfælde var. Måske havde den spanske syge, som hærgede de tætbebyggede byer i 1918 og den efterfølgende tid, været en medvirkende årsag til, at folk søgte væk fra storbyen og blev "landligere".

### Grundejerforeningens første år

I 1921 fandt tilflytterne sammen i en grundejerforening, som skulle varetage deres fælles anliggender og interesser. Desværre eksisterer foreningens protokoller og papirer fra de første år tilsyneladende ikke, ligesom foreningens arkivmateriale op igennem tiden er meget sporadisk bevaret, og kan således kun give nogle ganske få og spredte glimt af grundejerforeningens og grundejernes historie. Vi kender derfor ikke grundejerforeningens tilblivelseshistorie, og der er heller ikke hjælp at hente i Ballerup-Måløv Avisen, som ellers begyndte at udkomme i 1921, men først fra 19. august.

Den første dokumentation om Grundejerforeningen Kratbjerg er det skøde, hvori overretssagfører Schultz overdrager matr. nr. 8 d til grundejerforeningen. Det er dateret den 10. maj 1922 og underskrevet af både foreningens bestyrelse og samtlige medlemmer, idet der blev tale om solidarisk hæftelse ved købet af de tilbageværende grunde. Ifølge dette skøde havde grundejerforeningen på daværende tidspunkt ialt 20 medlemmer.

Ud fra en udateret skitse over de ialt 50 parceller, kan man se at en del af de første grundejere havde dobbeltgrunde eller sågar to dobbeltgrunde, som så senere blev solgt videre til andre. En del af grundejerne var ikke fastboende, men anvendte deres ejendom som sommerbolig. Iflg. kommunens matrikelregister var der i 1932 ca. 13 fastboende grundejere og i løbet af de næste 10 år blev endnu 11 sommerhusgrunde forsynet med helårsbebyggelser. Disse tal kan dog være behæftet med mindre fejl, da 6 parceller ikke er at finde i registret.

I 1930'erne havde kvarteret endnu lidt klondyke præg. For at komme ind i området skulle man via foreningens egen bro over en åben kloakvands-grøft. Vejene, der i 1932 fik navnene Bøgevej og Pilevej, var jordveje med slagter, som det var grundejerforeningens opgave at holde. Derfor stod der i standardkøbekontraktens § 6 følgende: "De 2 paa Foreningens Arealer udlagte private Veje, hver af 16 Alens Bredde, anlægges og vedligeholdes i Fællesskab, saaledes at hver bidrager hertil i Forhold til sin Parcels Størrelse, men hver enkelt Parcelejer er pligtig til ud for sin Parcel at holde rent og ryddeligt, saaledes at navnlig intet af Vejarealet anvendes til Oplagsplads, ej heller til dyrkning, medmindre bestyrelsen giver Tilladelse ...". Der var endvidere bom for vejene, sådan at kun de retmæssige parcelejere færdedes her, ja købmanden måtte sandelig kun køre på vejene mod betaling af 75 øre om ugen.

I købekontrakten såvel som i vedtægterne var der tillige anført nogle indskrænkninger i ejerens benyttelsesret, bl.a. "den Parcelejer, der paa sin Parcel holder Svin, Fjerkræ eller Kaniner, skal have en til Dyrenes Isolering tilstrækkelig og forsvarlig Indhegning. Svinehold ud over 2 stk er ikke tilladt. Virksomheder, der medfører for Naboerne generende Støj, Røg eller Lugt, maa ikke foregaa. Dog er Bagerivirksomhed tilladt." At det med svineholdet var alvorligt ment, fortæller en sag fra 1944, hvor et medlem blev dømt for at have holdt mere end 2 svin på sin grund.

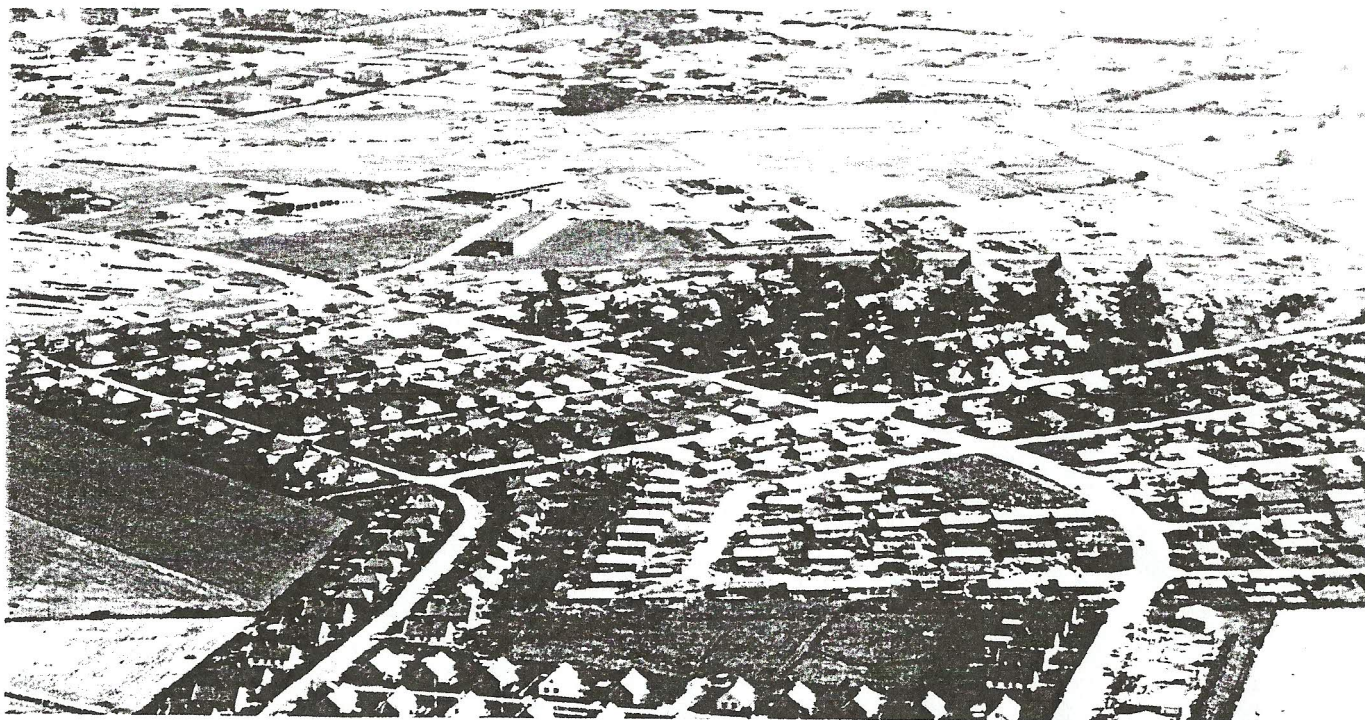
Husnumre fik man i slutningen af 1936, og indtil da havde man en fælles postkasse ude ved landevejen. Husene var næsten alle meget små selvbyggerhuse, opført efter egen tegning. De bestod normalt af 2 værelser og et lille køkken. Var ejeren håndværker kunne der også være tale om et mindre værksted i tilknytning til huset.

#### Vand og andre forsyninger

I 1934 nedsatte man på en ekstraordinær generalforsamling et udvalg, der skulle undersøge mulighederne for at skaffe beboerne lys og vand. Trods mange problemer især omkring økonomien,



Matrikelkort over de 50 parceller i Kratbjerg Villaby.



Luftfoto over Skovlunde med Kratbjerg Villaby, ca. 1960.



solidarisk hæftelse og i det hele taget hvem, der ville være med, blev resultatet, at man i 1936 stiftede Andelsselskabet Kratbjerg Vand- og Elektricitetsforsyning.

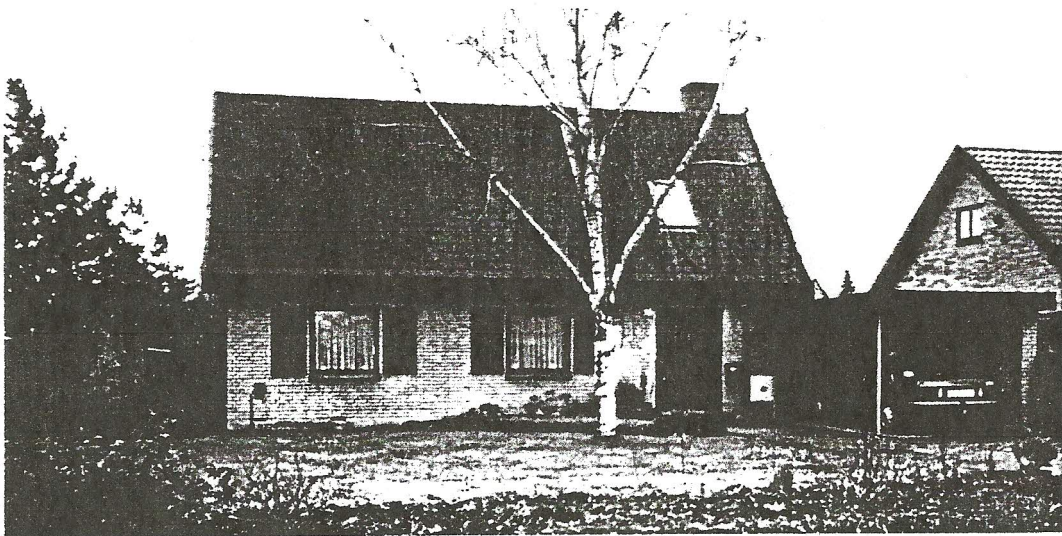
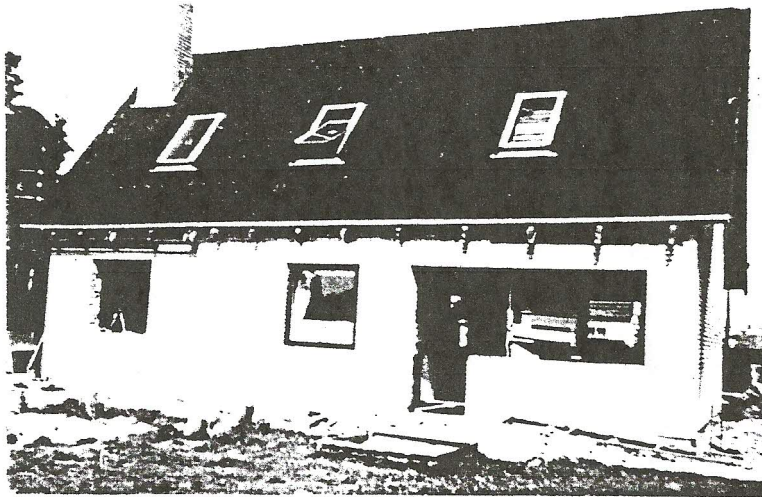
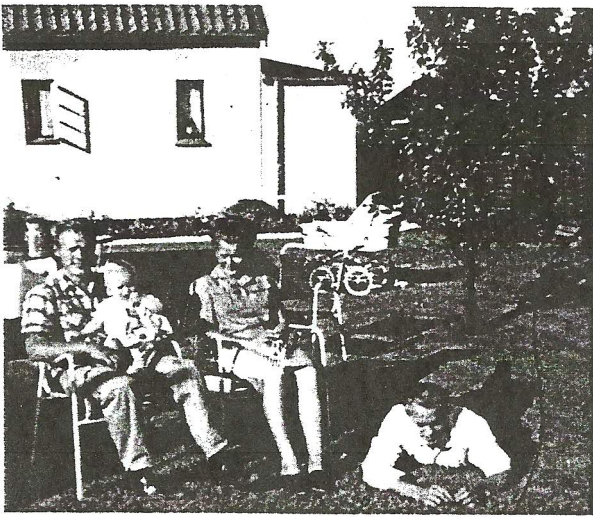
Grundejerforeningens beboere havde hidtil kunnet hente vand ved en fælles brønd beliggende på "Vandværksgrunden", matr. 8 ac, og det skulle man kunne vedblive med, eller også skulle der fra "en særskilt Aftapningsshane paa Vandværksgrunden" være muligt "at hente Vand til Husholdningsbrug". Andelsselskabet skulle for at få overdraget "Vandværksgrunden" vederlagsfrit have etableret en funktionsdygtig vandværksbygning i løbet af 2 år, da grundejerforeningen ellers ville gøre krav på at få grunden tilbage uden omkostninger. Ligeledes skulle der ud for hver parcel afsættes en anbring. Selskabet skulle selv bekoste vandværkets etablering samt anlæg af hovedledninger og stik til skellet af hver ejendom. Den resterende del med stophane, husinstallation m.v. var for grundejerens egen regning, men hver andelshaver skulle tillige betale et fast årligt bidrag på 12 kr. samt en forbrugsafgift fra det øjeblik, der er indlagt vand på grunden.

Vandværkets vand var kun til almindelig husholdningsbrug, kreaturvanding og vask, mens gartnerimæssig vanding og havevanding med slanger ikke måtte finde sted. Og var der fare for vandmangel kunne bestyrelsen gribe regulerende ind på vandforbruget.

Den 11. maj 1959 besluttede kommunalbestyrelsen efter anmodning fra andelsselskabet at indstille, at de kommunale værker overtog selskabets ledningsnet og at den fremtidige vandforsyning af området skete fra kommunens vandværker.

Nogle få år tidligere, i begyndelsen af 1956, påbegyndte grundejerforeningen forhandlinger med kommunen om en egentlig kloakering. Indtil da var kloakvandet blevet udledt via en åben grøft. I juli 1957 sker der en foreløbig afleveringsforretning og pr. 31/1 1958 erklæres arbejdet for færdigt.

Andelsselskabet Kratbjergs Vand- og Elektricitetsforsyning sør-



Ombygning og tilbygning af matr. 8 ag i perioden 1965-1984.

gede som navnet anfører også for områdets elforsyning. Selskabet havde indgået aftale med NESAs om anbringelse af hovedledninger i vejene samt opsætning af vejbelysning. De årlige udgifter til vejbelysningen skulle fordeles ligeligt på grundejerne, dog kun halvt bidrag til landliggerne. De beboere, der ønskede elektrisk lys eller kraft indlagt på sin grund, skulle selv bekoste stik og installation.

#### Kratbjerg - et mondant villakvarter

Der var nu både indlagt vand og el, ligesom der var kloakeret i hele området. Også på vejområdet skete der ændringer. De tidligere private veje, Bøgevej og Pilevej, blev i 1962-63 anlagt som offentlige, d.v.s. kommunale veje, med asfalt og fortove.

Der byggedes og ombyggedes i stor stil i 1960'erne. Flere af husene var oprindeligt bygget efter Madsens model, som ses på tegningen. Disse huse var opført på stolper med en udvendig beklædning af slaggeplader, som nu udskiftedes med mursten. En typisk bygningshistorie kunne se sådan ud: opførelse af beboelseshus i 1938, udvidelse i 1958, en tilbygning og bygningsændring i 1967/68, carport i 1970, tilbygning i 1971 og endelig drivhus i 1972.

Der byggedes på næsten alle resterende tomme grunde, dobbeltgrundene blev delt og bebygget, så ved udgangen af 1960'erne var så godt som hele grundejerforeningens område udbygget.

Grundejerforeningens generalforsamlinger har i de seneste årtier været meget rolige i forhold til tidligere, idet nutidens småproblemer med parkering af biler m.v. ikke kan sammenlignes med pionerernes kamp for at få tingene til at fungere.

Hjertelig tillykke med 75-års jubilæet fra Ballerup Stadsarkiv

Mona Bitsch

Bente Dahl Hansen