

Til grundejerforeningens bestyrelse

Som tidligere aftalt ønsker arbejdsgruppen vedrørende skure at få vedlagte forslag til ændret deklARATION på dagsordenen til den ordinære generalforsamling den 12. marts 2015.

Forslaget har indledningsvist været forelagt Miljø, Byg og Beredskab i Hillerød Kommune. Første gang fik vi det tilbage med en bemærkning om, at det i deklARATIONEN skulle præciseres, hvordan den brandmæssige adskillelse mellem byggefeltene for udhuse og overdækninger er tænkt udført. Det er nu indskrevet i deklARATIONEN, som igen har været forelagt Hillerød Kommune. Hillerød Kommune har sendt deklARATIONEN forhåndsgodkendt retur uden bemærkninger.

Jf. Love for Kildedalens Grundejerforening er forslaget gældende, hvis det på den ordinære generalforsamling vedtages med simpelt flertal. Forslaget er gældende fra vedtagelsen på generalforsamlingen, men skal derefter formelt godkendes af Hillerød Kommune og tinglyses.

Det er efterfølgende den enkelte grundejers ansvar at anmelde byggeri på egen grund til BBR-registret og få Hillerød Kommunes godkendelse til byggeriet.

Arbejdsgruppen består af:

Christian Sabber Jensen, nr. 63
Toni Brynaa, nr. 71
Rob Wijkmans, nr. 93
Hanne Hedegaard, nr. 9
Brit Jensen, nr. 1 (udtrådt pga. flytning)

KILDEDALENS GRUNDEJERFORENING

Matr. nr. 1-eæ FAURHOLM, under Hillerød jorde.

Anmelder:
Kildedalens Grundejerforening
v/ formand Niels Linsaa
Kildedalen 97
3400 Hillerød

DEKLARATION

Undertegnede ejer af ejendommen matr. nr. 1-eæ, Faurholm under Hillerød Jorde i Hillerød Kommune, pålægger herved den nævnte ejendom og parceller 1-eø til 1-km udstykket heraf følgende servitutter:

§ 1.

GRUNDEJERFORENINGEN

- 1.1. Parcelejere indenfor deklarationsområdet skal være medlemmer af Grundejerforeningen "Kildedalens Grundejerforening".

Der henvises til grundejerforeningens vedtægter, således som disse til enhver tid måtte være lovlig vedtaget, og parcelejerne er forpligtet til at respektere de nævnte vedtægter.

Vedtægtsbestemmelserne må ikke være i strid med de i nærværende deklaration indeholdte bestemmelser, og skal til enhver tid være i overensstemmelse med Hillerød Kommunes bygningsvedtægter, sundhedsvedtægter m.v.
- 1.2. Grundejerforeningen skal stå som ejer af området's veje, stier og fællesarealer, ledningsanlæg m.v. og er pligtig til at overtage arealer og anlæg m.v., således som disse af bygherren er projekteret og udført.
- 1.3. Grundejerforeningen er endvidere pligtig til at overtage ethvert vejbidrag, som ved udvidelse eller lignende af de allerede eksisterende tilkørselsveje måtte blive pålignet en eller flere parceller indenfor foreningens område.
- 1.4. Ejeren af en parcel er pligtig til at betale kontingent til foreningen og herunder deltage i udgifterne til vedligeholdelse, renholdelse, snerydning m.v. af området's veje, stier og fællesarealer m.v., materialer hertil og andre fællesudgifter, herunder udgifter forbundne med vedligeholdelse, renholdelse og drift af alle fælles forsynings- og afløbsledninger, det være sig vand, kloak, el og antenneledninger etc., herunder tillige foreningens pligtmæssige drift af vej- og stibelysning, alt i det omfang udgifterne ikke bæres af offentlige myndigheder, elværk eller lignende institutioner, eller udgifterne hertil ikke pålignes den enkelte parcelejer af det offentlige, elværk eller lignende institutioner.

- 1.5. Grundejerforeningen kan underskrive alle beslutninger om fællesarealerne, disses udnyttelse samt om andre forhold af fælles interesse. Foreningen kan lade sådanne beslutninger lyse servitut- og pantstiftende på de enkelte ejendomme uden særskilt godkendelse fra grundejerne.

§ 2.

VEJE OG STIER

- 2.1. Al drift og vedligeholdelse betales af parcelejerne gennem grundejerforeningen.

I tilfælde af misligholdelse kan den påtaleberettigede lade vedligeholdelsesarbejdet udføre for grundejerforeningens regning.

- 2.2. Parkering må alene foregå på de til deklarationens område hørende parkeringspladser. Omnibus-, last-, flytte- eller fragtbiler må ikke henstilles på parkeringspladserne, bortset fra den tid der måtte hengå til udførelse af deres erhverv for betjening af beboerne i området. Campingvogne, både etc. må ikke henstilles indenfor området.

- 2.3. Grundejerforeningen har vedligeholdelses-, renholdelses-, saltnings- og snerydningspligt på stamvej, brandveje og parkeringspladser i det omfang, denne pligt ikke er overtaget af kommunen.

Renholdelses-, snerydnings- og grusningspligt på flisebelagte arealer påhviler den enkelte grundejer. Vedligeholdelsespligten påhviler grundejerforeningen.

- 2.4. Salpetermosevej og stamvejene vil kunne overtages af Hillerød Kommune, såfremt anmodning herom fremsættes overfor Hillerød Byråd. Hillerød Byråd afgør, i hvilket omfang hovedstier og/eller boligstier overtages af kommunen.

2.5. CARPORTE

- 2.5.1. På bebyggelsens fælles parkeringspladser kan der på de godkendte arealer, ifølge bilag 2 dateret 850808, opføres 1 carport pr. husstand med beklædningsstype 1 (lukket) i henhold til vedlagte tegning nr./dato 04091985 fra H.C. Handelscenter i Venslev.

- 2.5.2. Carportene skal udføres i og holdes i hegnsgrøn.

- 2.5.3. Anvendelsen af den enkelte carport tilkommer den, der har bekostet opførelsen. Der påsættes et nummer på carporten, som via en kontrakt med carportforeningen sammenkædes med den pågældende carportejers husnummer.

- 2.5.4. Alle udgifter i forbindelse med opførelse, lejeværdi og forsikring mod skader betales af carportejeren. Udgifter til vedligeholdelse betales gennem et obligatorisk kontingent til carportforeningen.

- 2.5.5. Kun Kildedalens Carportforening kan forestå opstilling af carporte. Følgelig kan en grundejer kun få opført en carport ved anmodning til carportforeningen. Pågældende grundejer er derefter pligtig til at være medlem af carportforeningen.

§ 3.

TEKNISK FORSYNING

- 3.1. Alle fælles afløbs- og forsyningsledninger, det være sig kloak-, vand- og el-ledninger, herunder kloakbrønde, elforsyningskabler incl. kabelskabe, terrænbelysningsmaster, kabler, antennekabler incl. fordelingsstandere og telefonkabler, skal tilhøre grundejerforeningen, med mindre de nævnte anlæg tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, el-værk eller lignende institutioner.

De enkelte parcelejere ejer alle ledninger gennem hus og udhus, idet dog eventuelle hovedledninger igennem husene, herunder faste antennekabler, antennestik samt kabler og armaturer til stibelysningen påsat udhusene, betragtes som fællesledninger.

Grundejerforeningen vedligeholder disse ledninger i det omfang, de ikke vedligeholdes af vedkommende forsyningsselskab eller af en offentlig myndighed. Vedligeholdelse af stikledninger indenfor en grund påhviler vedkommende grundejer.

- 3.2 Hver enkelt grundejer er pligtig til at tåle, at deklarerationer med eller uden pant tinglyses på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af forsyningsselskabet, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.

- 3.3. Fremføring af og vedligeholdelse af ledninger af enhver art kan foretages uden samtykke fra de berørte grundejere.

De af grundejerforeningen eller en af de førnævnte offentlige myndigheder eller institutioner bemyndigede teknikere med hjælpere skal til enhver tid have adgang for vedligeholdelse og reparation af samtlige ledninger, uanset hvem disse tilhører eller hvor de findes, når dette måtte være påkrævet.

Såfremt opgravning eller lignende af ledninger er nødvendigt for kontrol eller reparation, skal forsvarlig efterreparation foretages og bekostes af den, der i henhold til det foranbestemte er ejer af ledningerne.

- 3.4. Der etableres fælles TV-antenneanlæg for deklaraationsområdet ved bygherrens foranstaltning i forbindelse med byggemodningen. Når etableringen af anlægget har fundet sted, må der ikke findes udvendige antenner på de enkelte grunde. Tilsluttede parceller er pligtige til at være medlem af antenneforeningen, når denne bliver dannet.

- 3.5. Drift og vedligeholdelse af stibelysning påsat udhusene og vejbelysningen påhviler grundejerforeningen i det omfang, den ikke er overtaget af offentlige myndigheder.

§ 4.

GRUNDENES BENYTTELSE OG BEBYGGELSE

- 4.1. Arealer skal bebygges i overensstemmelse med den af Hillerød Kommune ved skrivelse af 7. januar 1977 godkendte bebyggelsesplan for det samlede område.
- 4.2. Udover de i pkt. 4.3 nævnte bygninger må der ikke opføres tilbygninger til de enkelte ejendomme.
- 4.3. Der kan på egen matrikel opføres overdækninger, udhuse og udestuer indenfor de i bilag A viste byggefelter. Udestue kan dog kun opføres i byggefeltet mærket "1". Byggefelter mærket "2" gælder kun for enderækkehuse.

Byggeriet skal udføres i overensstemmelse med byggeloven og det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Pergolaer, dvs. åbne stativer for beplantning, kan opføres udenfor byggefelterne.

- 4.4. Udvendigt murværk skal udføres med mørkerøde blødstrøgne teglsten. Ydervægge på de i pkt. 4.3 nævnte bygninger skal dog udføres i træ.
- 4.5. Tage udføres med 17,5 graders ensidig hældning af sortblå bølgeeternitplader B6 eller B7 og papdækning med fald 1:40.

Tage på de i pkt. 4.3 nævnte bygninger kan tillige udføres i pap, klare eller hvide plastplader eller glas.

Tag på udestue eller overdækket terrasse, i byggefeltet mærket "1" på bilag A, skal opføres med ensidig hældning og må ikke opføres højere end murkronen på nabohuset, jf. princippet som er vist på bilag B.

Tage på udhuse og øvrige overdækninger skal opføres med ensidig taghældning og tilpasset nabobebyggelsernes højder og taghældninger, jf. princippet som er vist på bilag B.

- 4.6. Udvendigt træværk udføres i og holdes i hvid, sort, jordfarver eller deres indbyrdes blandinger.
- 4.7. På parcellerne må der ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads.

Der må endvidere ikke drives nogen form for virksomhed, som ved røg, støj, støv eller ilde lugt, rystelser eller lignende er til gene for kvarteret.

- 4.8. Bestemmelserne i pkt. 4.1-4.6 gælder alene for byggeri, der opføres efter tinglysning af denne deklaration.

Deklarationen er ikke til hinder for at bevare og indhente myndigheds-godkendelse til byggeri opført før tinglysning af denne deklaration.

§ 5.

HEGN OG HAVE

- 5.1. Hegn, herunder levende hegn, må maksimalt være 1,80 meter.

Hegn, der ikke er levende hegn, skal opføres i træ og holdes i de i § 4.6 nævnte farver.

Grundejeren har pligt til at vedligeholde begge hegnets sider mod veje, stier og fællesarealer.

Endvidere henvises til hegnslovens bestemmelser.

- 5.2. Hegn og have skal holdes i sømmelig stand. Der må ikke på parcellerne findes beplantning, der efter den påtaleberettigedes skøn ved skygge eller vækst er til væsentlig ulempe for naboerne.
- 5.3. På parcellerne må der ikke udføres terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel eller byggelinie end 1.0 meter.

§ 6.

FÆLLESAREALERNE

- 6.1. Fællesarealerne omfatter grønne områder, legepladser, stier, veje og parkeringspladser.
- 6.2. Grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde fællesarealerne.
- 6.3. Al renholdelse, vedligeholdelse og drift af fællesarealer udføres af grundejerforeningen på medlemmernes vegne og med generalforsamlingens vedtagelse.
- 6.4. På fællesarealerne må der ikke opføres bygninger, jf. dog § 2, pkt. 2.5., ligesom arealerne ikke må anvendes til camping eller teltning. Parkering må kun finde sted på parkeringspladserne.

§ 7.

RENOVATION

Grundejerne er pligtige at deltage i den renovationsordning, der etableres af kommunen.

§ 8.

UDSTYKNING

Ingen parcel må udstykkes eller fraskilles areal til tilstødende parceller, ligesom veje, stier, fællesarealer m.v. ej heller må udstykkes yderligere og stedse skal bestå som matrikulært selvstændige ejendomme.

§ 9.

BRANDMUR

Den i skellet mellem husene opførte mur er i henhold til byggemyndighedernes krav opført som brandmur, og det påhviler ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure i deres nuværende stand, hvorfor der ingensinde må ske gennembrydning af disse.

Udgifterne til brandmurens vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen hver, med mindre opståede skader udelukkende skyldes den ene part, i hvilket tilfælde vedkommende alene skal afholde udgifterne.

§ 10.

PÅTALERET

Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er Hillerød Byråd og Kildedalens grundejerforening, hver for sig og i fællesskab.

§ 11.

TINGLYSNING

- 11.1. Nærværende deklaration begæres lyst servitutstiftende på matr. nr. 1-eæ, Faurholm under Hillerød jorde samt parceller 1-eø til 1-km udstykket herfra, forpligtende for nuværende og efterfølgende ejere af ejendommen og parceller udstykket herfra.

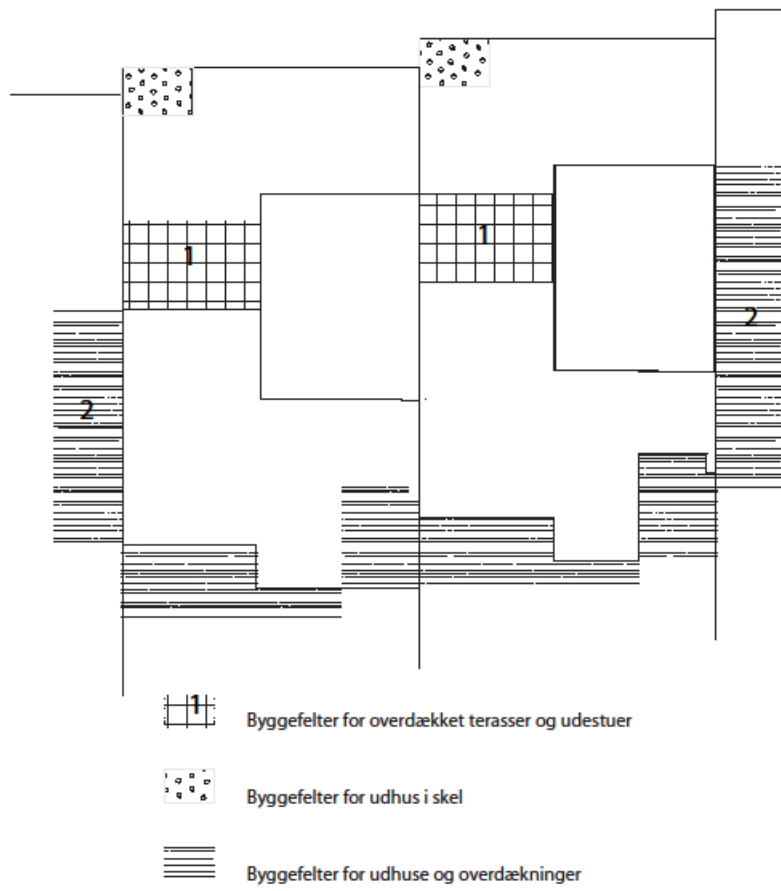
- 11.2. Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.
- 11.3 Nærværende deklaration tinglyses forud for al nuværende og kommende pantegæld

§ 12.

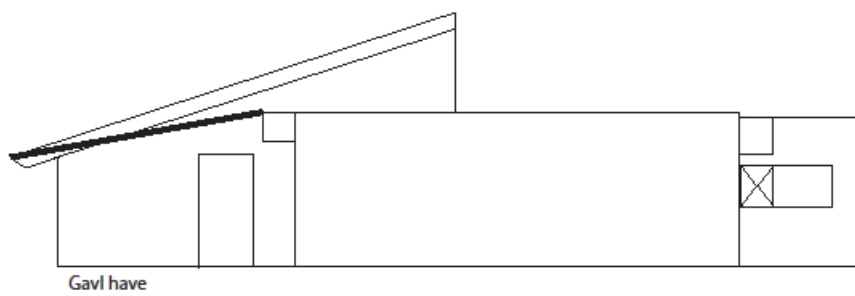
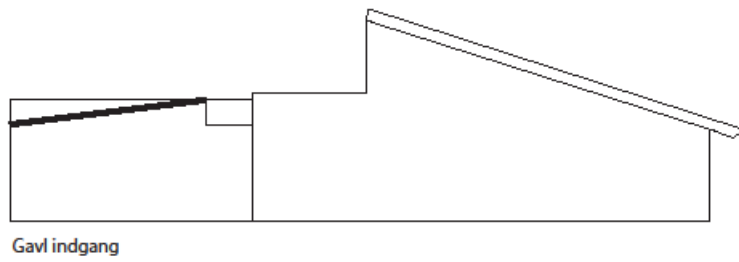
VÆRNETING

Alle sager vedrørende nærværende deklaration skal anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende.

Bilag A



Bilag B



— Byggelinje tag