

Bilag til ekstraordinær generalforsamling den 21. maj 2014

Forslag fra bestyrelsen: Ændret deklaration med henblik på tidssvarende ordvalg og temaer.

Debat om tagplader, farver og udbygninger på egen matrikel.

Ændringsforslag:

DEKLARATION

Undertegnede ejere af det på vedhæftede kortbilag 1:2000 af 1. maj 1975 viste område, omfattende matr. nr. 1aæ og 1az, Favrholt, under Hillerød Jorder i Hillerød kommune, pålægger herved det nævnte område følgende servitutter, der også får gyldighed på alle parceller udstykket herfra efter 1. maj 1975.

1. GRUNDEJERFORENING

- 1.1 Parcellerne inden for deklaraionsområdet skal være medlemmer af området's grundejerforening "Favrholtvænget's grundejerforening".
- 1.2 Parcellerne er forpligtet til at respektere grundejerforeningens vedtægter, således som disse til enhver tid måtte være lovligt vedtaget. Vedtægtsbestemmelserne må ikke være i strid med de i denne deklarations indeholdte bestemmelser og skal til enhver tid være i overensstemmelse med Hillerød kommunes bygningsvedtægter og bestemmelser, sundhedsvedtægt mv..

2. VEJE OG STIER

- 2.1 Parkering skal følge de til enhver tid gældende kommunale regler og forordninger.
- 2.2 Salpetermosevej og stamvejene vedligeholdes af Hillerød kommune

3. TEKNISK FORSYNING

- 3.1 Udgifter til fællesledninger af enhver art, fordeles med lige store anparter på hver grund. 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 at tåle, at deklaraioner – med eller uden pant - tinglyses på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af et forsyningsselskab, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.
- 3.3 Fremføring og vedligeholdelse af ledninger af enhver art kan foretages uden samtykke fra de berørte grundejere.
- 3.4 Der må ikke forefindes synlige antenner, herunder paraboler på de enkelte parceller.
- 3.5 Drift og vedligeholdelse af stibelysning påsat husene påhviler den enkelte lodsejer. Øvrige belysninger vedligeholdes af grundejerforeningen i det omfang, det ikke er overtaget af kommunen, ligesom driftsudgiften påhviler grundejerforeningen.

4. GRUNDENES BENYTTELSE OG BEBYGGELSE

- 4.1 Arealet skal være bebygget i overensstemmelse med den af Hillerød kommune ved skrivelse af 24.6.1975 og 1.7.1975 godkendte bebyggelsesplan for det samlede område, dateret 15.6.1975.
- 4.2 Egentlige tilbygninger til de enkelte ejendomme kan ikke tillades.
- 4.3 Udvendigt murværk skal udføres med mørkerøde blødstøgne teglsten.
- 4.4 Tage udføres med 15° ensidig hældning og beklædes med sorte tagplader. Tagene må ikke beklædes med glaseret tagbeklædning, som kan forårsage genskin.
- 4.5 Pejls og brændeovne kan tillades med de placeringer, der er anvist på vedhæftede rids (tegning). Brændeovne og skorstenene skal være godkendt inden anvendelse og skal opfylde gældende bestemmelser og regulativer.
- 4.6 Terrænregulering må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse og kun på baggrund af grundejerforeningens foranledning eller godkendelse. Ansøgning om sådan tilladelse skal vedlægges erklæring fra de berørte grundejere. Terrænreguleringer på $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel eller byggeelinje end 1,0 m kan dog finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

- 4.7 På parcellerne må ikke drives handel, erhvervmæssigt dyrehold, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må således ikke drives nogen form for virksomhed, som ved øget trafik, røg, støj, støv, ilde lugt, rystelser eller lignende er til gene for kvarteret. Tvivlsspørgsmål herom afgøres efter byrådets skøn.
- 4.8 Udvendige dele af varmepumper eller ventilationsanlæg kan opsættes i smøgen mellem husene ovenover mellemgangs skur ind mod haven eller hvor installationen ses mindst muligt og er til mindst gene for naboer. Udvendige dele skal opsættes på egen mur eller grund. Udvendige dele må ikke hvile på tag eller gulv i mellemrum mellem husene, af hensyn til at hindre at vibrationer forplantes til nabohuset.
- 4.9 Der sikres mulighed for, at der kan etableres lysåbninger (vinduer) primært i køkken og sekundært i stuen. Muligheden skal være gældende for de ejendomme, der har ydermure, set i forhold til husets vinkel, der vender ud mod enten offentligt areal eller fælles areal. Vinduer må ikke være til gene for naboer eller genboer, herunder indsyn i naboer eller genboers haver. Der kan kun etableres et eller 2 ens vinduer i hver af ydermurene. Vinduerne må have en størrelse på max. 80 x 50 cm.
- 4.10 Skure på egen grund, som ligger direkte op til hegn, må ikke overstige hegnets højde.
Taghældning fra hegnet at regne må ikke overstige 20 grader. Undtaget fra højdekravet er skure i de ejendomme hvor skuret/overdækning for enden af huset vender ud til fælles sti. Forlængelse af disse skure må maksimum være 2,0 meter lang og 2,30 m høje.
- 4.11 Regnvand fra tage og skure må ikke udledes til fællesarealerne.

5. HEGN

- 5.1 Hegn udføres som plankeværk af træ, og hegnets højde maksimeres til 1,80 m over terræn, subsidiært 1,80 over tilstødende terræn, fx vej og sti i hegnets umiddelbare nærhed, med henblik på at undgå indsynsgener. Grundejerne har vedligeholdelsespligt på begge af hegnets sider. Hegnene skal males og holdes i afdæmpede mørke, neutrale farver (grøn, blå, grå, brun eller sort)

6. FÆLLESAREALER

- 6.1 Fællesarealer, der er fremkommet i forbindelse med udstykningen, er tilskødet grundejerforeningen, som har pligt til at vedligeholde disse
- 6.2 Grundejerforeningen stiller et nærmere udpeget areal á ca. 300 m² til rådighed for et fælleshus med terrasse.

7. RENOVATION

- 7.1 Grundejerne er pligtige at deltage i den renovationsordning, der er etableret af kommunen.

8. PÅTALERET

- 8.1 Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er Hillerød byråd.

9. TINGLYSNING

- 9.1 Nærværende deklaration tinglyses servitutstiftende på samtlige de ejendomme, der er beliggende i gårdhusområdet, jf. kortbilag.
- 9.2 Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.
- 9.3 Nærværende deklaration respekterer al nuværende og kommende pantegæld.

10. VÆRNETING

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

Således tiltrådt af ejerne

Den

Bilag:

Områdeplan 1:2000

Pergolaplan

Pejseplan

Bepplantningsplan

Således tiltrådt af Hillerød byråd

den