

Eksisterende Deklaration af 19/6 2003	Oplæg til ændringer 2020
<p style="text-align: center;">Matr. nr. 9 bu – 9 dn Hammersholt by, Nørre Herlev</p> <p style="text-align: center;">TILLÆG/ÆNDRINGER til D E K L A R A T I O N</p> <p>Undertegnede A/S Knud Ph. Nielsen, ingeniør- og entreprenørfirma, Skuldelevvej 24, 4050 Skibby pålægger herved de på vedhæftede deklarationsrids viste 46 parceller, matr. nr. 9 bu til og med matr. nr. 9 dn Hammersholt by, Nørre Herlev sogn følgende servitutter, der endvidere skal gælde for byggeområde nr. 3 af matr. nr. 9 az Hammersholt. Når der foreligger udstykningstilladelse vedrørende byggeområde 3, der vil omfatte 28 parceller, vil nærværende deklaration tillige være at tinglyse på disse 28 parceller.</p> <p>§ 1: Afsnit 1: De til enhver tid værende ejere af ejendommene er pligtige at være medlem af den grundejerforening, der skal stiftes for samtlige parceller, der udstykkes fra matr. nr. 9 az Hammersholt. Ubebyggede parceller har dog ikke pligt til medlemskab.</p> <p>Afsnit 2: Vedtægterne for denne grundejerforening skal godkendes af Hillerød Byråd.</p> <p>Afsnit 3: Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles grundejerinteresser, herunder for medlemmernes regning drage omsorg for vedligeholdelsen af de til # Ændringer i denne deklaration er kun gældende for matr. nre. 9 bu til og med 9 dn Hammersholt by, Nørre Herlev. Ændringer er anført i kursiv. Ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 19. juni 2003. udstykningsområdet hørende veje og stier, medmindre vedligeholdelsen foretages af det offentlige eller af de ejerlav, der skal stiftes for de enkelte byggeafsnit.</p>	<p>Følgende slettes da det ikke er aktuelt ”der endvidere skal gælde for byggeområde nr. 3 af matr. nr. 9 az Hammersholt. Når der foreligger udstykningstilladelse vedrørende byggeområde 3, der vil omfatte 28 parceller, vil nærværende deklaration tillige være at tinglyse på disse 28 parceller.”</p> <p>Det markerede (rødt) er en generel fodnote som skal opdateres mht vedtagelsesdato a la Deklaration vedtaget på (ekstraordinær) Generalforsamling den xx/yy-2020</p>

Afsnit 4:

Foreningen skal endvidere vedligeholde **det fælles antenneanlæg samt** vedligeholde de grønne områder, der **måtte blive udlagt** i forbindelse med bebyggelsen.

Afsnit 5:

Grundejerforeningen er pligtige at tage skøde på de grønne områder og vej- og stiarealer, medmindre pågældende vejarealer overtages af det offentlige.

Afsnit 6:

Overdragelsen sker uden vederlag, idet foreningen alene afholder udgiften ved selve overdragelsen.

Afsnit 7:

Indtil grundejerforening eller ejerlav har overtaget vedligeholdelsen af veje og stier, skal disse vedligeholdes af ejeren af matr. nr. 9 az Hammersholt.

§ 2:

Afsnit 1:

For de 46 ejendomme, der betegnes som byggeafsnit nr. 2 samt for byggeafsnit nr. 3, der som anført vil omfatte 28 ejendomme, skal der oprettes et fælles ejerlav.

Afsnit 2:

Dette ejerlav kan stiftes, når 36 huse er solgt, dog senest 1 år efter første købers indflytning.

Afsnit 3:

Ejerlavet skal for medlemmernes regning forestå og finansiere driften af ethvert fælles anlæg og enhver fælles foranstaltning i forbindelse med disse byggeafsnit, såsom drift og vedligeholdelse af fælles varmecentral, renholdelse og vedligeholdelse af adgangsstier med belysning samt af parkeringsarealer med trapper og ramper, jfr. Vedhæftede deklarationsrids for så vidt angår de 46 ejendomme **samt det senere deklarationsrids, der vil blive udfærdiget for område nr. 3.**

"det fælles antenneanlæg samt" slettes, da det ikke er aktuelt mere.

"måtte blive udlagt" ændres til "er udlagt"

Afsnit 1 slettes da det ikke er (eller har været) aktuelt

Nyt "Afsnit 1" - konsekvensrettelse

Nyt "Afsnit 2" - konsekvensrettelse

"samt det senere deklarationsrids, der vil blive udfærdiget for område nr. 3." slettes da det ikke er aktuelt

§ 3:

1. afsnit:

Enhver parcelejer er bundet af de love, der efter behørig indvarsling vedtages ved almindeligt stemmeflertal på stiftende generalforsamling for ejerlavet samt senere ændringer til disse love, der måtte blive vedtaget lovligt på efterfølgende generalforsamlinger.

2. afsnit:

I ejendommen matr. nr. 9 ca Hammersholt by, Nørre Herlev er indrettet en fælles varmecentral, der skal betjene ejendommene matr. nr. 9 bu – 9 dn Hammersholt by, Nørre Herlev, i alt 46 huse.

3. afsnit:

Disse ejendomme er pligtige og berettiget til at aftage deres forsyning af varme fra denne fælles varmecentral.

4. afsnit:

Samtlige udgifter til varmecentralens forbrug af brændsel – det være sig olie, gas eller lignende – deles efter forbrug. Driftsudgifter vedrørende den til varmecentralen førende sti, vedligeholdelse af varmecentralen og de til denne hørende installationer af enhver art, herunder varmemålere, el-forbrug til stier og veje, varmetab i fælles ledninger/hovedledninger m.v. afholdes af ejerlavet og fordeles med lige anpart til hver ejendom. I hver ejendom installeres m³-målere eller tilsvarende, således at de enkelte ejendommers forbrug er sammenlignelige. Målerne aflæses af ejerlavets bestyrelse, der ligeledes udarbejder varmeregnskab.

5. afsnit:

Medlemmerne er pligtige til hver måned at betale et a conto beløb til dækning af ejendommens/medlemmets anpart af de i afsnit 4 nævnte udgifter vedrørende varmecentralen. A contobeløbet fastsættes af ejerlavets bestyrelse.

6. afsnit:

Hvis en parcelejer ikke efterkommer sin pligt til at betale det af bestyrelsen fastsatte a contobeløb vedrørende udgifterne til og driften af varmecentralen, skal varmforsyningen til den pågældendes ejendom afbrydes, så vidt det er muligt. Parcelejeren afholder alle udgifter i forbindelse med lukning og en senere genåbning. Bestyrelsen er pligtig til at søge manglende a contoindbetalinger inddrevet via

Afsnit 1 – konsistens i betegnelsen af afsnit

Afsnit 2 – konsistens i betegnelsen af afsnit

Afsnit 3 – konsistens i betegnelsen af afsnit

Afsnit 4 – konsistens i betegnelsen af afsnit

Kan vi evt. finde en god formulering til, at målerne aflæses af parcelejer dog med jævne mellemrum af ejerlavets bestyrelse mhp. kontrol af målertilstand evt fejl

Afsnit 5 – konsistens i betegnelsen af afsnit

Afsnit 6 – konsistens i betegnelsen af afsnit

retslig inkasso. Medlemmet vil blive pålagt at afholde samtlige omkostninger i forbindelse med inkassationen og eventuelle senere retsskridt..

Afsnit 7:

Der skal dog forinden gives det pågældende medlem et skriftligt varsel ved almindeligt brev på 8 dage til betaling af restancen. Bestyrelsen er i givet fald berettiget til at opkræve påkravsomkostninger hos medlemmet. Omkostningerne vil udgøre ejerforeningens udgifter til porto og copalia, dog min. 100 kr.

§ 4:

Afsnit 1:

Ejerlavets bestyrelse forestår, som ved alle fælles anlæg, driften af varmecentralen og de i denne installerede anlæg af enhver art.

Afsnit 2:

Til den fælles varmecentral hører de fælles hovedledninger, der fører gennem bebyggelserne. Bestyrelsen er pligtig at drage omsorg for, at varmecentralen til enhver tid fungerer tilfredsstillende, herunder at opvarmningen sker på økonomisk og forsvarlig vis.

Afsnit 3:

Der skal leveres fjernvarmevand hele året og kedeltemperaturen skal stedse være så høj, at enhver parceller kan opnå rigelig varme i sin ejendom.

Afsnit 4:

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og aflønne en varmemester, der eventuelt kan pålægges andre opgaver – såsom renholdning af fællesarealer og lignende.

Afsnit 5:

Ejerlavet vedligeholder de fælles parkeringspladser, de på deklaraionsridsene viste adgangssteder for de 46 ejendomme samt for byggeafsnit 3, bestående af 28 ejendomme samt eventuelle øvrige fælles anlæg af enhver art, idet udgifterne herved ligeledes deles med lige andel på samtlige ejendomme.

Afsnit 6:

Bestyrelsen er berettiget til at forøge de månedlige a conto opkrævninger med et passende beløb til

imødegåelse af udgifter til vedligeholdelse og eventuel fornyelse af fælles anlæg.

Afsnit 7:

Såfremt en vedligeholdelsesudgift ikke kan dækkes af de midler der foreligge i ejerlavet, er ethvert medlem pligtig at betale sin andel efter påkrav fra bestyrelsen.

Afsnit 8:

Eventuel udskiftning af mere væsentlige installationer, der ikke kræver omgående udførelse, skal af bestyrelsen forelægges for generalforsamlingen, der samtidig træffer beslutning om den nødvendige finansiering.

Afsnit 9:

Vedligeholdelsen af varmeveksler, radiatorer, haner, lukkemekanismer m.v. i de enkelte ejendomme påhviler alene pågældende ejer.

Afsnit 10:

Såfremt en reparationsudgift på varmecentralen eller på et andet fælles anlæg er forvoldt ved uforsvarlig behandling, er bestyrelsen pligtig at drage vedkommende til ansvar for den forvoldte skade.

Afsnit 11:

I det omfang, der i forbindelse med bebyggelsen er etableret fælles forsyningsledninger, afløbsledninger, olietanke, fælles kabler m.v. på/over parcellerne, skal sådanne installationer respekteres ligesom eventuel fremføring af nye installationer, pålagt af ejerlavet, skal respekteres.

Afsnit 12:

Sædvanligt gældende begrænsninger vedrørende beplantning henover nedgravede ledninger skal respekteres.

Afsnit 13:

Enhver ejendom skal respektere foretagelsen af nødvendige reparationer af hovedforsyningsledninger m.v., jævnfør ovenstående, således at der åbnes pågældende håndværker fornøden adgang til den pågældende ejendom.

§ 5:

I det omfang, der i ejerlavet måtte blive oparbejdet en kapital f.eks., til imødegåelse af udgifter ved fornyelse af diverse installationer, berøres denne kapital ikke af eventuelle ejerskifter, idet den pågældende ejendoms andel i fællesformuen automatisk medfølger en ejendom ved salg.

§ 6:

Afsnit 1:

På samtlige veje og stier, der i matriklen er udlagt som vejarealer, er der en almindelig færdselsret i medfør af gældende love og bestemmelser.

Afsnit 2:

Ejeren af matr. nr. 9 az forbeholder sig ret til at meddele vejret til eventuelle naboudstyknings.

§ 7:

Afsnit 1:

Der er etableret en fælles radio- og fjernsynsantenne, som alle ejendomme, udstykket fra 9 az Hammersholt har ret til at benytte. Opsætning af andre former for radio- og fjernsynsmodtagere – herunder paraboler – må kun etableres, hvis disse placeres i en højde, der ikke overstiger tagudhænget.

§ 8:

Afsnit 1:

Som hegn må overalt kun anvendes levende beplantning, bortset fra afgrænsning af skråninger, hvor plantesten – sten eller betonmure må anvendes.

Afsnit 2:

I det omfang, der af A/S Knud Ph. Nielsen, ingeniør- og entreprenørfirma, er foretaget plantning af hække eller opsat anden form for hegn eller afgrænsning, skal disse bibeholdes og vedligeholdes i overensstemmelse med hegnsloven.

Afsnit 3:

Etablering af skråningsarealer samt eventuelle oversigtsservitutter skal respekteres.

Afsnit 4:

Er dette stadig relevant – hvis ikke slettes Afsnit 2. Matrikel 9 az svarer til ”dalen”

Rød tekst slettes, da det ikke er aktuelt mere

Der kan etableres udgang fra have til sti eller til grønne områder.

Afsnit 5:

Såfremt der er niveauforskel mellem have og sti/grønne områder, skal der etableres en trappe i stenmaterialer.

§9:

Afsnit 1:

Der må ikke foretages tilbygning til ejendommene af nogen art. Det er dog tilladt at opføre overdækkede terrasser, såfremt der udarbejdes standardtegninger på grundejerforeningens foranledning.

Afsnit 2:

Disse tegninger skal godkendes af Hillerød Kommune.

Afsnit 2a:

Standardtegninger er udarbejdet og godkendt af Hillerød Kommune. Jf. disse kan læmuren forlænges, således at den maksimalt måler 2,40 m målt vinkelret på huset. En forudsætning er dog, at den tilstødende parcelejer er indforstået med forlængelsen.

Afsnit 3:

Det er ikke tilladt at ændre farven på husene, idet den oprindelige farve ubetinget skal bibeholdes. Rækværk og skurene ud mod sti- og gangarealerne kan dog ændres til andre jordfarver under forudsætning af, at samtlige ejere i en hel række er enige herom.

Afsnit 4:

Bestyrelsen i ejerlavet er berettiget til efter frit skøn at meddele medlemmerne pålæg om at foretage maling af træværk udvendigt. Efterkommer medlemmerne ikke påbudet senest 14 dage efter 2. påbud, kan bestyrelsen lade arbejdet udføre for medlemmets regning.

§ 10:

Afsnit 1:

Der må ikke på parcellerne eller på de fælles arealer anbringes indretninger, der ved deres farve eller på anden måde kan virke skæmmende på bebyggelsen.

Afsnit 2:

Under forudsætning af tilladelse fra grundejerforeningen kan der i tilknytning til hvert enkelt byggeafsnit af pågældende ejerlav etableres en legeplads.

Afsnit 3:

Det er en forudsætning, at flertallet af ejendommene i pågældende byggeafsnit stemmer for etablering af en legeplads.

Afsnit 4:

Enhver udgift ved etablering og vedligeholdelse af nævnte legeplads påhviler pågældende byggeafsnit.

Afsnit 5:

Det er en forudsætning, at bestyrelsen for ejerlavet indhenter de tilladelser hos offentlige myndigheder, der eventuelt måtte være nødvendige.

§11:

Afsnit 1:

Ejendommene skal anvendes til helårsbeboelse.

Afsnit 2:

Efter Byrådets nærmere godkendelse er det tilladt i ejendommene at drive en sådan virksomhed, som sædvanligvis udføres i beboelseslejligheder og beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, (herunder ved skiltning eller lignende), at kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes og at virksomheden ikke er til ulempe for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede.

Afsnit 3:

Husdyrhold, bortset fra en enkelt hund og/eller kat, er ikke tilladt. Det er tilladt at holde almindelige stuedyr.

Afsnit 3 slettes, da kommunen ikke vil påtale overtrædelser .
Hvis begrænsningen ønskes opretholdt skal det nok flyttes vedtægterne.

§ 12:

Afsnit 1:

Parkering må ikke finde sted på områdets veje eller stier, idet parkering henvises til den til hvert enkelt byggeafsnit etablerede parkeringsplads.

Afsnit 2:

Der må ikke på parkeringspladsen foretages langtidsparkering (stationering) af last-, vare-, person- eller campingvogne.

§ 13:

Afsnit 1:

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene matr. nr. 9 bu til og med 9 bn Hammersholt by, Nørre Herlev, idet der med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Afsnit 2:

Når der foreligger udstykningstilladelse for så vidt angår byggeområde nr. 3, bestående af i alt 28 parceller, vil nærværende deklaration ligeledes blive tinglyst på disse 28 parceller.

Afsnit 3:

Deklarationen begæres endvidere tinglyst pantstiftende for indtil kr. 1000,- på hver enkelt parcel til sikkerhed for ejerlavets eventuelle tilgodehavende til medlemmerne.

Afsnit 4:

Påtaleretten ifølge nærværende deklaration for så vidt angår paragrafferne 1, 2, 6, 8, 9 og 11 tilkommer Hillerød Byråd.

Afsnit 5:

Påtaleretten for så vidt angår de øvrige bestemmelser i deklarationen tilkommer grundejerforeningen samt det ejerlav, der skal stiftes for ejendommene matr. nr. 9 bu til og med 9 dn Hammersholt by, Nørre Herlev sogn **samt nævnte byggeområde 3, bestående af yderligere 28 parceller.**

Afsnit 2 slettes da det ikke er aktuelt

Nyt "Afsnit 2" - konsekvensrettelse

Nyt "Afsnit 3" - konsekvensrettelse

Nyt "Afsnit 4" - konsekvensrettelse

Følgende slettes da det ikke er aktuelt "samt nævnte byggeområde 3, bestående af yderligere 28 parceller."

Afsnit 6:

Nærværende deklaration kan ikke ændres eller aflyses uden tilladelse fra Hillerød Byråd.

Ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling for matr. nre. 9 bu til og med 9dn Hammersholt by, Nørre Herlev (i alt 46 ejendomme) den 19. juni 2003.

Som dirigent: Som formand:

Leif Holbæk

Advokat Som referenter:

Jesper Andersson

Inger Deichmann

Susanne Madsen

René Skydsgaard Vibeke Overgaard Anette Rosenthal

Næstformand Kasserer Medlem

Nyt "Afsnit 5" - konsekvensrettelse

Afsnittet skal generelt opdateres