

Anmelder:

Ejerlauget Slettebjerget 1-20, 3400 Hillerød
v/ formanden, Steen Jensen, Slettebjerget 15, 3400 Hillerød

PÅTEGNING TIL DEKLARATION AF 16/6 1976.

D E K L A R A T I O N

=====

Ejerlauget Slettebjerget 1-20 pålægger herved som tidligere gjort af bygherren de på vedhæftede deklarationsrids viste 20 parceller, matr.nr. 9-aø til og med matr.nr. 9-bt Hammersholt by, Nr. Herlev sogn, følgende servitutter.

§ 1

De til enhver tid værende ejere af ejendommene er pligtige at være medlem af den grundejerforening, der er stiftet for samtlige parceller, der er udstykket fra matr.nr. 9-az Hammersholt.

Vedtægterne for denne grundejerforening skal godkendes af Hillerød byråd.

Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles grundejer- interesser, herunder for medlemmernes regning drage omsorg for vedligeholdelsen af de til udstykningsområdet hørende veje og stier, medmindre vedligeholdelsen foretages af det offentlige eller af ejerlaugene for de enkelte byggeafsnit.

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

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de grønne områder og vej- og stiarealer, medmindre pågældende vejarealer overtages af det offentlige. Overdragelsen sker uden vederlag, idet foreningen alene afholder udgiften ved selve overdragelsen.

§ 2

For de 20 ejendomme, der betegnes som byggeafsnit nr. 1, oprettes et ejerlaug. Ejerlauget skal for medlemmernes regning forestå og financiere driften af ethvert fælles anlæg og enhver fælles foranstaltning i forbindelse med dette byggeafsnit, såsom drift og vedligeholdelse af fælles varmecentral, renholdelse og vedligeholdelse af adgangssti nr. log nr. 2 m/belysning samt af parkeringsarealet m/trapper (jfr. deklarationsridset).

§ 3

Enhver parcelejer er bundet af de love, der efter behørig indvarsling vedtages ved almindeligt stemmeflertal på stiftende general- forsamling for ejerlauget samt af de ændringer af disse love, der senere måtte blive vedtaget på den i disse love foreskrevne måde.

I ejendommen matr.nr. 9-bd Hammersholt er indrettet en fælles varmecentral der skal betjene samtlige 20 huse i byggeafsnittet. Disse ejendomme er pligtige og berettiget til at aftage deres forsyning af varme fra denne fælles varmecentral.

Varmecentralens driftsudgifter til fyringsolie/gas deles efter forbrug, idet der i hver ejendom installeres de til gennemførelse heraf nødvendige måleinstrumenter, alle øvrige udgifter vedrørende varmecentralen fordeles ligelig mellem alle 20 ejendomme (med en tyvendedel til hver). Bestyrelsen aflæser målere og udarbejder varmeregnskab.

Medlemmerne er pligtige hver måned at betale et a conto beløb til dækning af ejendommens anpart i fornævnte udgifter, hvilket a conto beløb fastsættes af ejerlaugets bestyrelse.

Såfremt en parcelejer ikke efterkommer sin pligt til at betale de af bestyrelsen fastsatte a conto beløb eller iøvrigt undlader at betale sin anpart af de øvrige fælles udgifter vedrørende varme- centralen, skal varmeforsyningen til pågældende ejendom afbrydes. Der skal dog forinden gives pågældende et varsel på 14 dage ved anbefalet skrivelse til betaling af restancen.

§ 4

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

Der skal leveres fjernvarmevand hele året og fremløbstemperaturen skal til enhver tid være så høj, at enhver parcelejer kan opnå rigelig varme i sin ejendom.

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

Udgifterne ved vedligeholdelsen af den til varmecentralen førende sti, vedligeholdelsen af varmecentralen og de til denne hørende installationer af enhver art, hovedledninger m.v. afholdes af ejerlauget og fordeles med lige anpart til hver ejendom.

Ejerlauget vedligeholder den fælles parkeringsplads, de på deklarationsridset viste adgangsstier nr. log 2 samt eventuelle øvrige fælles anlæg af enhver art, idet udgifterne herved ligeledes deles med lige anpart på samtlige ejendomme.

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.

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

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.

Vedligeholdelsen af varmeveksler, radiatorer, haner, lukkemekanismer m.v. ide enkelte ejendomme påhviler alene pågældende ejer. Vedligeholdelse af varmemålere påhviler ejerlauget.

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.

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 ejerlauget, skal respekteres.

Sædvanligt gældende begrænsninger vedrørende beplantning henover eller ved nedgravede ledninger skal respekteres.

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.

Med Dansk Esso A/S er indgået aftale om levering af fyringsolie indtil 1/1-1986.

Den til varmecentralen hørende olietank er udlånt af Dansk Esso A/S men tilfalder ejerlauget uden vederlag pr. 1/1-1986.

§ 5

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

§ 6

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

Ejeren af matr.nr. 9-az Hammersholt forbeholder sig ret til at meddele vejret til eventuelle naboudstykningsret.

§ 7

Der etableres en fælles radio-/fjernsynsantenne, og der må ikke opsættes andre udvendige antenner.

Ejeren af matr.nr. 9-az Hammersholt er berettiget til at lade nabo- udstykninger tilslutte dette antenneanlæg.

§ 8

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

I det omfang der af A/S Knud Ph. Nielsen, ingeniør- og entreprenør- firma, er

foretaget plantning af hække eller opsat anden form for hegn eller afgrænsning, skal disse bibeholdes og vedligeholdes i overensstemmelse med reglerne i hegnsloven.

Eablering af skråningsarealer samt eventuelle oversigtsservitutter skal respekteres.

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

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

§ 9

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. Disse tegninger skal godkendes af Hillerød kommune.

Det er ikke tilladt at ændre farven på husene, idet den oprindelige farve ubetinget skal bibeholdes.

Bestyrelsen i ejerlauget er berettiget til efter frit skøn at give medlemmerne pålæg om at foretage maling af træværk udvendigt.

§ 10

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.

Under forudsætning af tilladelse fra grundejerforeningen kan der i tilknytning til hvert enkelt byggeafsnit af pågældende ejerlaug etableres en legeplads. Det er en forudsætning, at flertallet af ejendommene i pågældende byggeafsnit stemmer for etablering af legeplads. Enhver udgift ved etablering og vedligeholdelse af nævnte legeplads påhviler pågældende byggeafsnit. Det er en forudsætning, at bestyrelsen for ejerlauget indhenter de tilladelser hos offentlige myndigheder, der eventuelt måtte være nødvendige.

§ 11

Ejendommene skal anvendes til helårsbeboelse.

Efter byrådets nærmere godkendelse er det tilladt i ejendommene at drive en sådan virksomhed, som sædvanligvis udføres i beboelses- lejligheder og beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og når virksomheden efter kommunal- bestyrelsens 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, at virksomheden ikke er til ulempe for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede.

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

§ 12

Parkering må ikke finde sted på områdets veje eller stier, idet parkering henvises til den til hvert enkelt byggeafsnit etablerede parkeringsplads. Der må ikke på parkeringspladsen foretages langtids- parkering (stationering) af last-, vare-, person- eller campingvogne.

§ 13

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene matr.nr. 9-aø til og med 9-bt Hammersholt by, Nr. Herlev sogn, idet der med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Deklarationen begæres endvidere tinglyst pantstiftende for indtil kr. 1.000,- på hver enkelt parcel til sikkerhed for ejerlaugets eventuelle tilgodehavende hos medlemmerne.

Påtaleretten ifølge nærværende deklaration for såvidt angår paragrafferne 1, 2, 6, 8, 9 og II tilkommer Hillerød byråd.

Påtaleretten for såvidt angår de øvrige bestemmelser i deklarationen tilkommer grundejerforeningen samt ejerlauget, der er for ejendommene matr.nr. 9-aø til og med 9-bt Hammersholt by, Nr. Herlev sogn.

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

Hillerød, den 25/6 1985

Bestyrelsen for ejerlauget 1-20, 3400 Hillerød

Steen Jensen
Jørn Dahl Ib Jensen
Grethe Knudsen
Kai Christensen

Til vitterlighed om rigtig datering, ægte underskrift samt myndighed:

Gedkendes af Hillerød kommune i henhold til kommuneplanlovens § 36 idet bemærkes, at udarbejdelse af lokalplan ikke er påkrævet.

HILLERØD BYRÅD, den 14. august 1985

T.Stokholm / Svend Erik Aaen