

**GRUNDEJERFORENINGEN SLETTEBJERGET 96-191**  
**SLETTEBJERGET 191**  
**NY HAMMERSHOLT**  
**3400 HILLERØD**

## Afskrift af DEKLARATION

Undertegnede ejere af den på vedhæftede kortbilag af 8. juni 1978 viste ejendom matr. nr. 9 es, Hammersholt by, Nørre Herlev sogn i Hillerød kommune, (i det følgende også kaldet bygherrerne eller sælgerne) pålægger herved den nævnte ejendom følgende servitutter, som også har gyldighed for alle parceller, der efter den 28. april 1978 udstykkes fra ejendommen.

### § 1. GRUNDEJERFORENING

1. Parcelejerne indenfor deklara-tionsområdet er pligtige at være medlemmer af rækkehusområdets grundejerforening, og at respektere foreningens vedtægter.

Bygherrerne har dog ikke medlemspligt, hverken for usolgte parceller eller evt. tilbagetagne parceller.

2. Grundejerforeningen skal senest stiftes, når der er udstedt ibrugtagningstilladelse for mindst 50% af de udstykkede grunde indenfor et etapeområde, og byrådet kræver det.

De nuværende ejere af matr. nr. 9 es, Hammersholt by, Nr. Herlev sogn kan til enhver tid kræve grundejerforeningen stiftet.

3. Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
4. Grundejerforeningens vedtægter udfærdiges af de nuværende ejere og skal godkendes af byrådet. Vedtægterne må ikke være i strid med de i nærværende deklara-tion indeholdte bestemmelser, og skal til enhver tid være i overensstem-melse med Hillerød Kommunes byg-ningsvedtægt, sundhedsvedtægt m.v.

5. Stemmeretten i grundejerforenin-gen opgøres således, at hver bolig-enhed indenfor rækkehusområdet, for hvilken ibrugtagningstilladelse er udstedt, har en stemme.

6. Ændringer i grundejerforeningens vedtægter, og beslutninger, der kræver økonomisk indbetaling ud-over administrationskontingentet, skal vedtages af generalforsamlingen med et flertal på mindst 2/3 af samtlige stemmer, eller af to på hinanden følgende generalforsamlinger indenfor 6 uger med almindeligt flertal af stemmer blandt de fremmødte. Iøvrigt fastsætter grundejerforeningen selv i vedtægterne, med hvilket flertal en beslutning skal vedtages.

7. Grundejerforeningen skal, i det omfang arealerne og fælles anlæg ikke overtages af Hillerød kommune, stå som ejer af områdets veje, stier og fællesarealer, ledningsanlæg, fælles bygninger, fælles var-mecentral m.v., og er pligtig at overtage arealer og anlæg m.v., således som disse af bygherrerne er projekteret og udført.

Tilskødning til grundejerforeningen finder sted ved ibrugtagningen efter sælgers påkrav. Overdragelsen sker uden vederlag til og uden udgifter for sælgerne.

8. Grundejerforeningen er endvidere pligtig til at overtage ethvert vejbidrag, som ved udvidelse eller lignende af de allerede eksisterende tilkørselsveje måtte blive pålagt en eller flere parceller indenfor foreningens område.
9. Ejeren af en parcel er pligtig til at betale kontingent til foreningen og herunder deltage i udgifterne til vedligeholdelse, renholdelse, sne-rydning m.v. af områdets veje, stier og fællesarealer m.v., materiel hertil og andre fællesudgifter, herunder udgifter forbundne med vedligeholdelse og renholdelse og drift af alle fælles forsynings- og afløbsledninger, det være sig vand, kloak, el, varme og antenneledninger etc., herunder tillige foreningens pligtmæssige drift af vej- og stibelysning, alt i det omfang, udgifterne ikke bæres af offentlige myndigheder, el-værk eller lignende institutioner, eller udgifterne hertil ikke er pålagt eller pålægges den enkelte parcelejer af det offentlige, el-værk eller lignende institutioner.
10. Grundejerforeningen kan underskrive alle beslutninger om fællesarealer, disses udnyttelse, samt om andre forhold af fælles interesse. Foreningen kan lade sådanne beslutninger lyse servitut- og pantstiftende på de enkelte medlemmerne tilhørende ejendomme uden særskilt godkendelse fra grundejerne.

## § 2. VEJE OG STIER

1. Samtlige veje og stier indenfor bebyggelsesplanens område anlægges og betales af de nuværende ejere af matr. nr. 9 es, Hammersholt by, Nr. Herlev sogn, i henhold til projekt godkendt af Hillerød kommune, og tilskødes grundejerforeningen vederlagsfrit, jfr. § 1.

Al fremtidig drift og vedligeholdelse betales af parcellerne gennem grundejerforeningen, jfr. § 1, pkt. 9.

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

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 hænges til udførelsen af deres erhverv for betjening af beboerne i området. Campingvogne, både etc. må ikke henstilles indenfor området.
3. Grundejerforeningen har vedligeholdelses-, renholdelses-, sne-rydnings-/ saltnings- og grusningspligt på alle veje og stier i det omfang, denne pligt ikke er overtaget af kommunen. Indtil grundejerforeningen er stiftet, påhviler disse forpligtelser de enkelte lodsejere indtil vej- og stidte i alle ejendommens facader. Ved igangværende byggeri påhviler vedligeholdelsen dog bygherren ved dennes entreprenører.
4. Hillerød Byråd afgør, i hvilket omfang stamvej og stier overtages af kommunen.

## § 3. TEKNISK FORSYNING

1. Udgifter til fælles anlæg og fællesledninger af enhver art, der fremføres i forbindelse med udstykningen, fordeles med lige store anpartar på hver grund.

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

De enkelte parcelejere ejer alle ledninger og installationer i hus og udhus, idet dog eventuelle hovedledninger igennem husene 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.

2. Hver enkelt grundejer er pligtig at tåle, at deklARATIONER med eller uden pant tinglyses på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af forsyningsselskabet, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg, vedligeholdelse og drift af ledninger af enhver art.
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 det måtte være påkrævet.

Såfremt opgravning eller lignende af ledningerne er nødvendige for kontrol eller reparation, skal forsvarelig efterreparation foretages og bekostes af den, der i henhold til det foran bestemte er ejer af ledningerne.

4. Der etableres fælles TV-antenneanlæg for deklARATIONER-området. De nuværende ejere af matr. nr. 9 es, Hammersholt by, Nr. Herlev sogn foranstalter og bekoster nedlægning af antennekabler i fortøve. Den resterende del af fællesantenne-anlægget udføres og betales af de enkelte parcelejere, som er pligtige at lade parcellen tilslutte antenne-anlægget. Grundejerforeningen forestår den endelige etablering, fremtidig administration, drift og vedligeholdelse af fællesantenneanlægget og drager omsorg for betaling af de fornødne udgifter i forbindelse hermed for medlemmernes regning, jfr. § 1, pkt. 7 og 9. Når etableringen af anlægget har fundet sted, må der ikke findes udvendige antenner på de enkelte grunde.
5. Vej- og stibelysning udføres og bekostes af bygherren i overensstemmelse med godkendt projekt.

Drift og vedligeholdelse af stibelysning, der måtte blive 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**

1. Arealet skal bebygges i overensstemmelse med den af Hillerød kommune den 10. april 1978 godkendte bebyggelsesplan for det samlede område.

2. I det der henvises til vedhæftede kortbilag af 8. juni 1978 og de derpå anførte etapeodelinger bemærkes, at udstykning og bebyggelse sker etapevis begyndende fra øst.

Etapeinddelingen kan af bygherren ændres, såfremt og i det omfang dette godkendes af Hillerød kommune.

Ingen grundejer har noget krav som følge af det etapevise byggeri, herunder ikke krav på, at fællesfaciliteter anlægges, før dette kan kræves af Hillerød kommune.

3. Tilbygninger til de enkelte ejendomme kan ikke tillades.
4. Udvendigt murværk samt tage skal stedse være i overensstemmelse med deklaration lyst den 20. april 1978.
5. Tage udføres som sadeltag med 45° hældning, og skal stedse være udført således.
6. Der opsættes ikke tagrender på de enkelte ejendommers udhuse, således at tagudhæng fra naboudhus skal kunne tåles ført ind over skel, ligesom tagvand fra samme skal kunne tåles ledt ind over skel uden tagrende.
7. Udvendigt træværk på den samlede bebyggelse skal stedse holdes i den imprægneringsfarve, som er anvendt af bygherrerne ved opførelsen.
8. Terrænregulering foretages af udstykkeren, hvorefter terrænregulering kun må foretages efter skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Ansøgning om sådan tilladelse skal vedlægges erklæring fra de berørte grundejere. Terrænreguleringer på +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel eller byggelinie end 1,0 meter kan dog finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ovennævnte bestemmelser gælder ikke terrænreguleringer, der gennemføres i forbindelse med områdets bygge-modning

9. På parcellerne må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads.

Disse bestemmelser hindrer ikke bygherrens anvendelse af et hus til prøvehus og salgskontor og hindrer ikke en efter bygherrens skøn hensigtsmæssig skiltning for 1. gangs salg af ejendommen, hvad enten denne skiltning er placeret på prøvehus eller på fællesarealer - også om disse sidste måtte være overdraget til grundejerforeningen. Skiltning må dog kun udføres efter gældende love og bestemmelser.

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

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

## § 5. HEGN OG HAVE

1. Hegn udføres som hække. Hegnets højde maximeres til 1,80 meter.

Hække kan suppleres med trådhegn, max. 1,0 meter højt.

Grundejerne har vedligeholdelsespligt af begge hegnets sider, mod veje, stier og fællesarealer.

Endvidere henvises til hegnslovens bestemmelser.

Hegn og have skal være vel vedligeholdt. Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der efter den påtaleberettigede skøn ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig ulempe for naboerne.

## § 6. FÆLLESAREALERNE

1. På bygherrens foranledning og bekostning udarbejdes plan over og udføres anlæg af fællesarealer for området efter nærmere aftale med Hillerød kommune. Planen omfatter tilsåning af grønne områder samt indretning af legepladser.
2. Fællesarealer, der fremkommer i forbindelse med udstykningen, skal tilskødes grundejerforeningen, jfr. § 1, pkt. 7, som har pligt til at vedligeholde disse. Arealerne overdrages etapevis efter påkrav fra de nuværende ejere af ejd. matr. 9 es, Hammersholt by, Nr. Herlev sogn, når det under 1. afsnit anførte arbejde er udført, og arealerne er taget i brug.
3. Al renholdelse og vedligeholdelse og drift af fællesarealer udføres af grundejerforeningen på medlemmernes vegne. De i bebyggelsen udlagte fællesarealer m.v. skal vedligeholdes i den af den nuværende ejer anlagte stand og udformning, som kun må ændres med den påtaleberettigedes samtykke.
4. På fællesarealerne må der ikke opføres bygninger, ligesom arealerne ikke må anvendes til parkering, camping eller teltning.

## § 7. RENOVATION

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

## § 8. UDSTYKNING

Når udstykning af parceller, veje, stier, fællesarealer, m.v. har fundet sted efter udstykningsplan af landinspektør, må ingen parcel siden 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.

## § 11. BYGGEGENER m.v.

Bestemmelserne i nærværende deklaration skal ikke være til hinder for, at rækkehusområdet færdigbyggemodnes og bebygges med deraf følgende færdsel på sti, vej- og fællesarealer indenfor hele området.

Grundejerne skal tåle gener, som byggemodningen og byggeriets færdiggørelse i hele deklara-tionsområdet måtte medføre. Ulemper af enhver art, som følge af ledningsførelse, byggekørsel og andre foranstaltninger, der foretages i forbindelse med udstykning, byggemodning og bebyggelse kan ikke kræves erstattet.

Ovennævnte regler gælder, uanset at byggeriet gennemføres etapevis.

### § 12. TINGLYSNING

1. Nærværende deklaration begæres lyst servitutstiftende på matr. nr. 9 es, Hammersholt by, Nr. Herlev sogn, samt parceller udstykket herfra, forpligtende for nuværende og efterfølgende ejere af ejendommen og parceller udstykket herfra.

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

### § 13. VÆRNETING

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

Godkendes af Hillerød kommune i henhold til kommuneplanlægningslovens § 36 idet bemærkes, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

Hillerød byråd, den 12. september 1978