

Deklaration for området.

Vejledning af udvalgte afsnit.

Grundejerforeningen Fuglevangens område er omfattet af deklARATION, godkendt af Esbønderup-Nødebo sogneråd den 20 marts 1970 og tinglyst på de i deklARATIONEN anførte matrikler. Se nærmere her om, i ejendommens blad i tingbogen. Her med følger en Gribskov kommunens generelle vejledning, i forhold til udvalgte afsnit.

Benyttelse § 2

stk. 1. "Deklarationsområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. Sommerhuse, der er eller bliver opført på parcellerne, må ikke benyttes til helårsbeboelse, men må kun anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends og lignende. Ejerne af sådanne sommerhuse skal kunne dokumentere at have fast helårsbeboelse andet sted."

Kommunens vejledning:

Sommerhusejere kan søge Gribskov kommune om tilladelse til helårsbeboelse i deres sommerhus. En eventuel tilladelse er personlig og altid betinget af, at personen opfylder de lovmæssige krav. Tilladelse til helårsbeboelse i et sommerhus, ændrer ikke på ejendommens status af et sommerhus.

stk. 2. "Der må på ingen af parcellerne drives nogen form for erhvervsvirksomhed. Ej heller må der drives nogen anden virksomhed, der ved røg, støj eller ilde lugt kan genere de omboende eller med sit udseende virke skæmmende på naturskønheden."

Kommunens vejledning:

Hvis det ikke er til gene for omgivelserne, kan der i perioder hvor det er lovligt at bo i sommerhuset, drives liberalt erhverv fra ejendommen.

stk. 3. "Der må ej heller på parcellerne holdes svin, høns, pelsdyr eller lignende."

stk. 4. "Parkering af lastbiler og omnibusser må ikke finde sted inden for deklARATION-området."

Kommunens vejledning:

Henvendelse om ulovlig parkering skal rettes til færdselspolitiet.

stk. 5. "Anbringelse af beboelsesvogne må kun ske efter tilladelse fra den nedenfor omtalte grundejerforening samt de påtaleberettigede ifølge nærværende deklARATION."

Kommunens vejledning:

På fællesarealer, vendepladser eller vejrabatter er det ikke tilladt at anbringe beboelsesvogne, camping vogne, autocampere og sejl- og motorbåde. Hvis disse genstande ønskes placeret på egen grund, forudsætter det tilladelse fra Gribskov Kommune og Grundejerforeningen Fuglevangen.

Bebyggelse § 3

stk 1: "Uanset nettoarealets størrelse kan enhver parcel bebygges med maksimalt 120 m², idet udhuse og/eller garager, hvis samlede areal ikke overstiger 35 m², ikke medregnes i de 120 m².

Udhuse og/eller garager må kun opføres samtidig med eller efter opførelsen af

beboelseshuset.

Efter forudgående indhentning af tilladelse fra sognerådet kan der dog opstilles redskabsskur på max 6 m² på parcellerne i indtil 2 år, før hovedhuset er færdigopført."

Kommunens vejledning:

På grunde der er mindre end 800 m², kan der fortsat bebygges med i alt 120 m².

Gribskov Kommune har efter høring af grundejerforeningens generalforsamling besluttet ikke at påtale den del af deklARATIONEN, der begrænser til 120 m², hvis grunden er større end 800 m². Plan og Miljøudvalget beslutning den 22.02.2016.

Ved større grunde kan der bebygges med 15 % (bebyggelsesprocent) af den enkelte matrikels nettoareal, og uden begrænsninger om en maksimal bebygges på 120 m². En eventuel andel i fællesarealer og vejarealer medregnes ikke ved beregning af byggeprocenten.

stk. 2: "Såvel beboelseshuse som andre bygninger skal med hensyn til udformning, materialevalg og farvevalg opføres således, at de virker mindst muligt forstyrrende på naturskønheden.

Ingen bygning må opføres med større taghældning end 45 grader.

Tage må kun dækkes med pap, skifer, tegl eller græstørv, endvidere med strå, såfremt de særlige afstandsregler herom kan opfyldes.

Tagfarverne skal være grå, mørkeblå eller sort, idet tegl dog kan være røde."

Kommunens vejledning:

Hvis Gribskov Kommune vurderer, at udformning, materiale- og farvevalg ikke virker forstyrrende på den samlede oplevelse af området, ønsker Gribskov Kommune ikke at håndhæve deklARATIONENS krav om tagmaterialer af pap, skifer, tegl, græstørv eller strå.

stk. 3: Enhver bygning skal i øvrigt opføres i overensstemmelse med reglerne i Landsbyggeloven og i "Bygningsreglement for købstæderne og landet".

Parkeringsarealer § 4

stk. 1: "På hver parcel skal der være parkeringsplads for mindst 2 biler. Såfremt der på grunden er opført garage, er én parkeringsplads herudover dog tilstrækkelig."

Beplantning § 5

§ 5 stk. 1: "I alle parceller og langs alle veje i deklARATIONENS område vil Stabilia A/S lade plante rosa rosga.

§ 5 stk. 2: Denne beplantning skal bibeholdes og må ikke fjernes af grundejerne uden samtykke af de påtaleberettigede."

Kommunens vejledning:

Kommunen ønsker at bevare området åbne indtryk, og det er ikke tilladt at opsætte faste hegn langs ejendomsskel.

Naturlige hegn skal vedligeholdes og genplantes af naturlige hjemmehørende lave hegnsplanter, eller roser som Hunderoser, Æbleroser og Klitroser.

Kravet om Rosa Ragusa håndhæves ikke, da planten vurderes at være en invasiv art, som Naturstyrelsen anbefaler bekæmpes særligt i kystnære områder.

§ 5 stk. 3: "På samtlige vendepladser i deklARATIONENS område lader Stabilia A/S plante 6-7 højstammede løvfældende træer. Disse træer må ikke fældes uden samtykke fra de

påtaleberettigede.”

§ 5 stk. 4: ”Beplantningen i parcelskel mod vej eller vendeplads vedligeholdes helt af de pågældende grundejere, medens grundejerne vedligeholder hver sin side af de øvrige beplantninger i parcelskel. Det er tilladt at foretage fornøden beskæring, således at beplantningernes højde ikke overstiger 2 meter.”

§ 5 stk. 5: Grundejerforeningen vedligeholder træer, beplantning og græsrabatter på alle veje og vendepladser.

§ 5 stk. 6: Græsrabatterne skal slås mindst 2 gange om året.

Pligt til medlemskab af grundejerforening § 6

”Efter Stabilia A/S' valg har enhver parcedejjer i deklaraonsområdet pligt til at deltag i oprettelse af en selvstændig grundejerforening for deklaraonsområdet eller at tilslutte sig en grundejerforening, som er eller vil blive oprettet af ejerne af parceller, der tidligere er udstykket fra Stabilia A/S' ejendom matr.nr. 1 a, Dronningmølle m.m., Esbønderup sogn. Ifølge grundejerforeningens love er foreningen forpligtet til, såfremt Stabilia A/S kræver det, vederlagsfrit af tage skøde på friarealer og veje.

Denne deklaraon begæres tinglyst som servitutstiftende på dele af matr.nr. 1 y og 1 rt, Dronningmølle m.m. og matr.nr. 10 d samt matr.nr. 10 ø, 10 aa, 10 ar, 10 as, 10 at, 10 au, 10 av, 10ax, 10 ay, 10 az, 10 aæ, 10 aø, 10 ba, 10 bb, 10 bc, 10 bd, 10 be, 10 bf, 10 bg, 10 bh, 10 bi, 10 bk, 10 bl, 10 bm, 10 bn, 10 bo, 10 bp, 10 bq, 10 br, 10 bs, 10 bt, 10 bu, 10 bv, 10 bx, 10 by, 10 bz, 10bæ, 10 bø, 10 ca, 10 cb, 10 cc, 10 cd, 10 ce, 10cf, 10 cg, 10 ch, 10 ci, 10 ck, 10 cl, 10 cm, 10 cn, 10co, 10 cp, 10 cq, 10 cr, 10 cs og 10 ct, Villingerød by, i alt i Esbønderup sogn, med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget og som eneberettiget til at meddele dispensation fra deklaraonens bestemmelser. Påtale tilkommer endvidere Stabilia A/S, så længe Stabilia A/S er ejer af ubebyggede parceller i deklaraonsområdet.”

Med hensyn til de på ejendommen hvilende hæftelser, servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Der henvises til de generelle bestemmelser i love og forordninger, der er gældende til enhver tid.

Ved tvivl eller spørgsmål til ovenstående, kontakte Teknik og Miljø i Gribskov Kommunen, email: tms@gribskov.dk.

Gribskov Kommune den 12-09-2016