

Grundejerforeningen 11Y

Medlemsinformation

Carporte.

Det er på en generalforsamling besluttet, at carportenes træ skal være sortmalet. Det samme gælder for eventuelle skure, der indbygges i carportene.

Vinduer på 2' sal.

Følgende gælder nye vinduer. Allerede monterede vinduer berøres ikke.

Vinduer placeres på linje med vinduer på 1' sal (det vil sige 2 styk og ikke 3 styk). Vinduerne placeres på linje med de allerede eksisterende (hvor det er muligt). Vinduerne skal være i samme størrelse som vinduer på 1' sal (140x78 cm) i udvendige karm mål eller 55x78 cm i udvendige karm mål. (Vedtaget på generalforsamling 2003).

Refusion af medlemsafholdte udgifter.

Medlemmer kan **efter forudgående aftale** med bestyrelsen få refunderet udgifter afholdt på foreningens vegne (eksempel: leje af anhænger til bortkørsel af affald ved oprydning og beskæring i fællesområderne). Uden forudgående aftale kan en refusion ikke forventes.

Kabelnet for TV, FM-radio og andre tjenester fra YouSee.

Grundejerforeningen har eget "Kabel-TV-net". I dette distribuerer grundejerforeningen TV- og radioprogrammer fra YouSee (TDC's Kabel-TV-datterselskab) til medlemmerne. Kabelnettets fremføring sker fra en fordelerkasse i sydenden af fællesområdet imellem Højgårdsparken og Søtofteparken igennem fællesområdet til bokse på gavlene ind imod fællesområdet. Herfra føres kablet under det sydlige tagudhæng og igennem skurene, hvori afgrening til den enkelte ejendom sker. Som standard er der monteret et stik på stuevæggen mod skuret.

Betaling for programmerne og service på kabelanlægget er indeholdt i kontingentet. Programliste udgives af grundejerforeningen. Den ajourføres og omdeles, når foreningens bestyrelse finder, at der er ændringer, der berettiger dette. Listen findes også på foreningens hjemmeside.

Kabel-FM-radio-programmer.

YouSee's radiokanaler distribueres dels som FM-kanaler og dels som digitale radiokanaler. De sidste kan modtages på et TV eller på en modtagerboks for digitalt TV (suppleret med et TV eller en forstærker og højtalere). De 2 distributionsmetoder har ikke helt de samme programmer. For eksempel sendes en del lokalradioer kun på FM og DR's regionale programmer kun digitalt. Begge grupper rummer ca. 30 programmer. Alle DR's DAB-kanaler distribueres på begge måder.

Kabel-TV-programmer.

YouSee's fuld-pakke TV-programmer og distribueres i Kabel-TV-nettet. Ca. 60 digitale programmer distribueres med kodningsformatet DVB-C/MPEG4, og modtageren skal være indrettet til formatet. Ældre TV vil kun kunne benyttes med bokse foran. Medlemmerne kan enkeltvis lave selvstændige aftaler med YouSee om yderligere mere end 100 digitale TV-programmer. Disse kræver TV eller modtagerboks med mulighed for indsættelse af et kort fra YouSee og eventuelt kortlæser (hvis den ikke er indbygget) til åbning for modtagelsen af de aftalte programmer.

YouSee supplerende ydelser til medlemmer med separate aftaler.

Grundejerforeningen har stillet kabelnettets overskydende kapacitet til rådighed for YouSee. Medlemmerne kan enkeltvis selv lave aftaler med YouSee om **yderligere TV-programmer, bredbånd, IP-telefoni** og andre supplerende tjenester. Disse afregnes direkte med YouSee.

NB: Hvis medlemmets lokale installation er udbygget til flere stik, kan dette nødvendiggøre en lokal ombygning hos medlemmet. Er der eventuelt indskudt en forstærker vil installationen formentlig skulle ændres, således at 1 stik til bredbåndstilslutningen føres uden om forstærkeren. Alternativt kan forstærkeren skiftes til en nyere type, der er beregnet for bredbåndstilslutning (tillader "upstream" signaler).

Kabel-TV-fejlmelding.

YouSee leverer service på Kabel-TV-anlægget. Fejlmelding sker til tlf. 70 70 40 40. Der refereres til anlægsnummer 5003634.

Før fejlmelding er en god ide, at sætte et TV eller en radio (afhængig af om det TV eller radioproblemer) direkte i det originale stik. Check eventuelt om den samme fejl viser sig på et andet apparat. Er problemerne der stadig, så check det kabel, som forbinder TV (radio) med stikdåse. Prøv det eventuelt hos en nabo eller prøv med et andet kabel. Hvis der stadig er problemer er det en god ide at tjekke med naboerne, om de også har problemer eller om man er alene om dem.

Disse tjek er ment til at udelukke fejl i private installationer (kabler og fordelere) efter stikdåsen eller i TV eller radioapparaterne.

NB: Nettet er dimensioneret til **1 stik pr medlem**. Nogle medlemmer kan have udbygget den lokale installation med flere "originale" stik, signaldelere og eventuelt forstærkere opsat af anlægsinstallatøren Dansk Kabel-TV eller af YouSee. Da disse ikke er en del af det egentlige anlæg, kan disse ekstra installationer medføre ringere signal, i

Grundejerforeningen 11Y

Medlemsinformation

værste fald sne på skærmen. En indskudt forkert indstillet forstærker kan medføre andre fejl som striber og mønstre i billedet, hvis forstærkningen er for stor. Servicen via grundejerforeningen omfatter i disse tilfælde ikke de ekstra installerede dele, men kun selve afgreningen i skuret. (Eksempel: Hvis der er monteret signaldeler i skuret f.eks. til stuen og til 1.sal er denne ikke inkluderet). Check eventuelt med bestyrelsen, hvis du er i tvivl.

Bemærk, at servicen ikke omfatter eventuelle privat installerede forstærkere, fordelere, forlængerkabler og stik. Disse kan ligesom de førnævnte ”originale” ekstrainsallationer medføre ringere signaler.

Telefon - fastnet.

Hver ejendom er fra etableringen forsynet med 1 linje ind til traditionel fastnettelefon. Fremføringen sker udenfor ejendommenes nordvægge i ca. 1 meters afstand. Indføringen i de enkelte ejendomme sker under køkkenet og stuen til stikket på væggen mod skuret. Fremføringen til og med dette stik er ejet af TDC, og der må ikke gøres indgreb af andre. Leverandørvalg af fastnet-telefoni er frit. Forbindelsen kan ud over telefoni suppleres med bredbånd, IP-telefoni og TV.

Arbejdsdage.

Bestyrelsen har vedtaget, at der på grund af den ringe deltagelse indtil videre ikke vil blive afholdt fælles arbejdsdage.

Beboerne kan selv tage initiativ til arbejder på fællesarealerne. Større indgreb så som fældning af træer eller fjernelse af buske må dog kun udføres efter aftale med bestyrelsen.

Stiger.

Foreningen ejer 2 stiger, som kan lånes af medlemmerne. Stigerne er ophængt aflåset på et par standere til højre for havehuset i fællesarealet vest for Højgårdsparken. Nøgler findes hos bestyrelsesmedlemmerne.

Tagsten.

Foreningen har haft et lager af tagsten placeret i havehuset i fællesarealet vest for Højgårdsparken. Imidlertid er lageret tømt, og det har det ikke været muligt at skaffe flere. Medlemmer der får overskydende tagsten for eksempel ved vinduesskifte eller vinduesisætning på 2' salen er velkomne til at lægge disse i skuret, så andre kan benytte dem. Nøgler findes hos bestyrelsesmedlemmerne.

Vand.

Vand leveres af Ganløse Vandværk A.m.b.a. Alle foreningens medlemmer er tvungne andelshavere heri. Man skal dog selv sørge for at informere om nye ejere ved ejerskifte.

Vandledningerne ligger udenfor ejendommenes nordvægge i ca. 1 meters afstand. Indføringen i de enkelte ejendomme går ind i bryggerset. Der er en stophane på indføringen, men oftest er den begravet under jorden. Der henvises i øvrigt til Vandværkets vedtægter og meddelelser.

El.

Valg af leverandør er frit. Men Elfremføringen sker lige bag kantstenen i boligvejenes nordsider, hvis der er grønt område dog inde i dette. Herfra føres forsyningen fra fordelerkasserne ind til målerkasserne i carportene. Dong Energy ejer fremføringen til og med fordelerkasserne samt målerkassen. Kablet imellem en fordelerkasse og en målerkasse var oprindeligt ejendommens, men det kan være overdraget til Dong Energy (spørgsmål om hvem der betaler ved fejl herpå). Dong Energy's telefonnr. er 72102030,

Naturgas.

Valg af leverandør er frit. Men gasledningerne i grønne områder og veje er ejet af frem til og med reduktionsskabet på ydersiden af bryggersvæggen er ejet af HMF Naturgas. Deres telefonnr. er 62259000.

Vej- og stibelysning.

Vej- og stibelysning blev oprindeligt etableret af GF11Y ca 1975. Den er senere overdraget til kommunen, som også sørger for strøm hertil Den er kabellagt lige bag kantstenen i boligvejenes nordside (kabellægning i stamveje eller grønne områder er ikke kendt).

Deklarationer.

Der er på de under grundejerforeningen hørende ejendomme lyst 2 deklARATIONER. Kopier af disse kan skaffes fra kommunen. De væsentlige dele er refereret nedenfor:

1. DEKLARATION.

angående afløbsledninger, eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder, bebyggelse, beplantning og

Grundejerforeningen 11Y

Medlemsinformation

ulempeerstatning.

Nedenstående bestemmelser begæres tinglyst på følgende ejendomme af Ganløse by og sogn: matr.nr. 11y, z, æ, ø, aa, ab, ac, ad, ae, af, ag, ah, ai, ak, al, am, an, ao, ap, aq, ar, as, at, au og 1lav.

Det bemærkes, at bestemmelserne desuden omfatter parcellerne nr. 26 til og med nr. 97, som udstykkes fra matr.nr. 11y.

SERVITUTBESTEMMELSER.

1. EFTERSYN, REPARATIONS- og VEDLIGEHOLDELSesarbejder.

Det på vedhæftede plan viste anlæg for afløbsledninger er udført. Anlægget skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang sognerådet skønner det nødvendigt.

2. BEBYGGELSE og BEPLANTNING.

Uden forud indhentet tilladelse hos sognerådet er det forbudt i en afstand af 2m fra ledningsmidten at bygge, foretage beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller for dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

3. ULEMPEERSTATNING.

Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige oprensnings-, eftersyns- eller reparationsarbejder. Erstatning for eventuel herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst at uvildige mænd udmeldt af retten.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Påtaleretten tilkommer alene Slagslunde-Ganløse sogneråd. Deklarationen kan ikke aflyses uden sognerådets samtykke.

2. DEKLARATION.

Underskrevne murermester THORKILD ROSE, Lille Værløsevej 66, 3500 Værløse, pålægger herved de mig tilhørende ejendomme, matr.nr. 11-y, 11-z, 11-æ, 11-ø, 11-aa, 11-ab, 11-ac, 11-ad, 11-ae, 11-af, 11-ag, 11-ah, 11-ai, 11-ak, 11-al, 11-am, 11-an, 11-ao, 11-ap, 11-aq, 11-ar, 11-as, 11-at, 11-au og 11-av Ganløse by og sogn., følgende forpligtelser, som begæres tinglyst som servitutstiftende på de nævnte ejendomme, med respekt af prioritering med lån af Østifternes Kreditforening, Byernes Hypotekforening og Byggeriets Realkreditfond, samt pantebreve, som i de nævnte ejendomme måtte blive udstedt i forbindelse med disses første salg:

1. På ejendommen må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må ikke drives nogen form for virksomhed, der ved røg, støv, larm, rystelser, ildelugt eller på anden måde efter Slagslunde-Ganløse sogneråds skøn er til gene for de omboende eller i strid med områdets karakter af boligkvarter.

2. Det skal dog være tilladt at drive sådan erhvervsvirksomhed, der almindeligvis udføres i beboelseslejligheder, når det efter sognerådets skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres, eller områdets præg af beboeskvarter brydes. I tilfælde af at sådan erhvervsvirksomhed drives, må der på ejendommen kun opsættes eet firma- eller reklameskilt, ikke større end 0,15 x 0,30 meter.

3. Bortset fra hund, kat og almindelige stuedyr må der ikke være dyrehold på ejendommen.

4. Ejeren har hegnspligt. For så vidt der på en parcel plantes levende hegn, skal disse altid plantes i skellinjen og må ikke være over 1,80 m høje. Såfremt andet hegn sættes, skal dette være naturtræshegn af maksimalt samme højde.

Sognerådet kan efter ansøgning tillade hegn af anden beskaffenhed end de nævnte, når det foreslåede hegn efter sognerådets skøn findes hensigtsmæssigt og smukt.

I øvrigt påhviler der parcellerne hegnspligt efter lovgivningens almindelige regler, herunder at levende hegn i skel mod vej skal holdes 30 cm indenfor skellinjen.

5. Ejeren er pligtig til at være medlem af en grundejerforening, der oprettes for samtlige parceller, udstykket fra det oprindelige matr. nr. 11-y, Ganløse by og sogn. Vedtægterne for nævnte grundejerforening vil til sin tid blive godkendt af sognerådet, og foreningen vil få fællesarealer og vejarealer frit tilskødet, således at vedligeholdelsen heraf - samt af den på arealet etablerede fælles TV-antenne med mast og installationer - fuldt ud overgår til nævnte grundejerforening. Denne vedligeholdelsespligt påhviler samtlige ejere in solidum, indtil grundejerforeningen er dannet.

Fællesarealerne overtages planeret med muldjord og stierne med grus belægning.

Grundejerforeningen11Y

Medlemsinformation

For så vidt angår nævnte forpligtelse begæres nærværende deklaration tinglyst som pantstiftende for indtil kr. 500,00 årligt på hver af de fornævnte parceller, for matr. nr. 11-y's vedkommende også påhvilende hver af de parceller som senere udstykses herfra, dog med respekt af den i forbindelse med første salg skete prioritering af ejendommen.

6. Påtaleret med hensyn hertil har Slagslunde-Ganløse sogneråd, der kan fravige, lempe eller dispensere fra ovennævnte bestemmelser i det omfang, det finder det rimeligt, under hensyn til at områdets karakter af boligkvarter fastholdes.