

Resume af
oplæg vedr. revision af deklarationer
i forbindelse med generalforsamling 29.09.2021:

Baggrund:

På grundejerforeningens generalforsamling i august 2020 blev bestyrelsen opfordret til at modernisere vedtægter og deklarationer.

Udvalg:

Bestyrelsen nedsatte i januar 2021 et "vedtægts- og deklarationsudvalg" med følgende medlemmer: Hans Hjorth-Hansen, nr. 88, 1., medlem af bestyrelse og leder af udvalget, Malene Lerke Hess, nr. 62, Henrik Hilmand, nr. 68 og Torben Haurum, nr. 70.

Nærværende resume omhandler alene deklarationer. Revision af vedtægter fremgår af referat fra generalforsamling.

Resultat af kortlægning:

Udvalget har haft skriftlig dialog med Rudersdal Kommune, Byplanafdeling vedr. mulig modernisering af deklarationer. Kommunen ser gerne et mere enkelt administrationsgrundlag og foreslår udarbejdelse af lokalplan. Leder af byplanafdeling har endvidere besøgt Nobisvej og givet udtryk for mange kvaliteter ved området, som bør bevares gennem rammer, der sikrer en nænsom udvikling.

Der er tre delvist overlappende og modstridende dokumenter, som p.t. regulerer grundejerforeningsområdet:

- Partiel byplanvedtægt nr. 19, for Birkerød Kommune 23. maj 1972, påtaleret kommunen
- Deklaration 1402, A, 9. nov. 1966. påtaleret kommunen og
- Deklaration 1401, B, 9. nov. 1966, påtaleret grundejerforeningen.
-

Uhensigtsmæssigheder i deklarationer er kortlagt f.eks. forskellige formuleringer af byggehøjder, modstridende formuleringer vedr. facader, garager/carporte og udhuse og utidssvarende formulering vedr. tagbelægning og beplantning mod vej og sti.

Omkostninger til ændring af deklarationer er undersøgt. Beløber sig til 1750 kr. i alt for alle matrikler tilsammen pr. deklaration.

Endvidere kontakt til Parcelhusejernes Landsforening, som anbefaler udarbejdelse af lokalplan og erfaringsoverdragelse fra Solbjærget Grundejerforening, som er kommet godt i mål med udarbejdelse af ny lokalplan sammen med kommunen.

Formål:

Den enkelte grundejer har selv ansvaret for at efterleve byplanvedtægt og deklARATIONER.

Formålet med revision/udarbejdelse af lokalplan er at tilvejebringe tidssvarende rammer, der sikrer en nænsom udvikling af vores grundejerforeningsområde, som er i overensstemmelse med medlemmernes ønsker herunder give den enkelte grundejer og kommunen lettere adgang til at orientere sig i de regelsæt, der regulerer området og derigennem også sikre bedre efterlevelse af rammerne.

Endvidere bringe bestemmelserne mere i overensstemmelse med faktiske forhold f. eks. vedr. beplantning og indarbejde ikke regulerede områder f.eks. genskin fra solceller og placering af varmepumper.

Den videre proces.

Fremgår af referat fra generalforsamling

Gruppedrøftelser:

Grundejere der var mødet op til generalforsamlingen drøftede i grupper ønsker til fremtidig udvikling af vores område herunder hvilken udvikling, vi ikke ønsker. Resultatet heraf indgår i det videre arbejde for "vedtægts- og deklarationsudvalget".