

ASSER KNUDSEN

Landinspektør
(HJ. LARSENS EFRERFØLGER)
Sdr. Jagtvej 23 - (01) 86 01 63
HØRSHOLM

Deklaration.

I anledning af udstykning af en del af ejendommen matr. Nr. 1^b Jellerødgård By, Karlebo Sogn, pålægger undertegnede ejer af ejendommen følgende af Karlebo Sogneråd godkendte servitutter, som skal respekteres af nuværende og fremtidige ejer af ejendommene samt parceller udstykket herfra.

§ 1. Område.

De i nærværende deklARATION fastsatte bestemmelser har gyldighed inden for det på vedhæftede kortbilag indrammede område, der omfatter en del af ejendomme, matr. Nr. 1^b Jellerødgård Karlebo Sogn, alt således som vist på vedhæftede deklARATIONSPLAN.

§ 2. Bestemmelse om påtaleret m.m.

Påtaleret ifølge nærværende deklARATION har alene Karlebo Sogneråd.

Sognerådet er bemyndiget til at indrømme mindre betydende lemper fra bestemmelserne.

§ 3. Udstykning.

Udstykningen af parcellerne skal foretages efter de på kortbilaget angivne retningslinier.

I deklARATIONENS område udlægges areal til veje, stier og vendepladser samt legepladser eller lignende med den på deklARATIONSPLANEN viste beliggenhed.

§ 4. Grundenes benyttelse.

Inden for deklARATIONSSOMRÅDET må kun opføres åben og lav boligbebyggelse med tilhørende udhuse og garager.

a. Bebyggelsens omfang

På hver parcel må kun opføres en fritliggende beboelsesbygning og en garagebygning, Beboelsesbygningen må kun indeholde en lejlighed.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2 beregnet på basis af nettogrundarealet + et for alle parceller glædende fast tillægsareal på 100m².

I udnyttelsesgraden medregnes ikke indtil 35m² garage og udhusrum. Brutto tag arealet ekskl. Garage og udhusrum må ikke være mindre end 85m².

Ingen form for bebyggelse må opføres - ej heller midlertidigt - før beboelsesbygningen opføres. Sommerhuse må ingensinde opføres.

Ubebyggede arealer af parcellerne skal anlægges og vedligeholdes som have. Finder Sognerådet, at et areal henligger i skæmmende eller uordentlig stand, kan der stilles krav om foranstaltninger, der bringer dette til ophør.

b. Bebyggelsens placering.

Beboelsesbygningen må kun placeres på parcellens nordlige eller østlige del, og hovedsaglig således at bebyggelsens hovedretning er enten parallel med eller vinkelret på adgangsvej.

Beboelsesbygningen skal placeres mindst 5.00m fra vejskel og 2.5m fra naboskel herunder skel mod sti.

Garage eller carport kan placeres nærmere naboskel efter reglerne i landsbyggeloven. Afstand fra garageport til adgangsvej skal dog være mindst 6m. Der må kun etableres een overkørsel i maksimalt 3m's bredde til hver parcel og der skal på grunden være indrettet holdeplads for mindst 2 personbiler.

Al parkering af last- og omnibus- flytte-, rute- eller fragtbiler samt varebiler der i det ydre adskiller sig væsentligt fra personbiler, er forbudt på eller udfor parcellerne med undtagelse af almindelig af eller pålæsning. Parkering af campingvogne udfor parcellerne er ikke tilladt og på parcellerne kun tilladt, når fornøden afskærmning af parkeringsarealet forelægges, således at campingvognen ikke er synbar fra veje eller naboejendomme.

Beboelsesuset skal placeres således at stuegulvkvoten er højst 30cm over koten på det af Sognerådet fastlagte niveauplan.

c. Terrænregulering.

Terrænregulering må kun foretages i nødvendigt omfang og ikke nærmere naboskel end 0,5m og med maksimalt anlæg 1:1½.

d. Bebyggelsens udformning.

Ingen bygning må opføres med mere end 1 etage, og udnyttet tagetage er ikke tilladt. Bygninger må kun med Sognerådets tilladelse udføres med kældere. Tagedældningen skal være mellem 15° og 25°. Garagebygningen og eventuelt udhusrum skal udføres i de samme

materialer og konstruktioner som beboelsesbygningen. Dog skal helt fladt tag og mørkebehandlede trækkonstruktioner kunne anvendes. Udhusrum skal sammenbygges med garage- eller beboelsesbygningen.

e. Bebyggelsens anvendelse.

På ejendommen må der ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted, indrettes oplagsplads eller lignende. Der må ikke drives nogen art af virksomhed, som ved røg, støj, rystelse eller ved sit udseende eller på anden måde efter Sognerådets skøn kan være til gene for de omboende.

Det skal dog være tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udøves i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når det efter Sognerådets skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelseslejlighed forandres, eller kvarterets præg af boligområde brydes. Sognerådets skal godkende udseende og placering af enhver form for skiltning. Intet skilt må være mere end 40cm lang og 25cm bredt. Lysende eller belyst skiltning kan ikke forventes godkendt.

Det skal ikke på ejendommen være tilladt at holde husdyr i erhvervsmæssigt øjemed eller husdyr, som efter Sognerådets skøn kan være til gene for de omboende.

f. Byggetilladelse.

Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse forelægges Sognerådet tegninger m.v. i overensstemmelse med de i Kommunens bygningsvedtægt herom til enhver tid fastsatte bestemmelser.

Byggetilladelse vil ikke kunne forventes givet, før området er forsynet med tekniske anlæg i det omfang og i en standard, som kan godkendes af Sognerådet.

§ 5. Grundejerforening.

Alle ejere af grunde inden for deklarationsområdet er pligtige at være medlemmer af en af Karlebo Kommune godkendt grundejerforening, hvis stedlige område fastsættes af Kommunen, således at foreningens område ikke blot kan omfatte hele deklarationsområdet eller en del af dette, men også grunde uden for det af nærværende deklARATION omfattede område. Pligten til medlemskab gælder dog ikke Karlebo Kommune som ejer af arealer til offentlige formål.

Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fælles opgaver. Det påhviler grundejer-

foreningen at vedtage de for denne nødvendige love, der dog vil være at godkende .af Karlebo Sogneråd. Eventuelle ændringer i foreningens love skal ligeledes godkendes af Sognerådet.

Grundejerforeningen er pligtig til (når som helst den nuværende ejer måtte ønske dette) at tage skøde på de udlagt veje, stier samt pladser og fællesarealer, der ved udstykningen skal udskilles i matriklen som særskilte matrikelnumre. Overdragelsen skal i øvrigt ske vederlagsfrit, dog at eventuelle udstykningsomkostninger og overdragelsesomkostninger skal afholdes af grundejerforeningen. Denne bestemmelse gælder kun i det omfang, arealerne ikke overtages af det offentlige. Eventuel erstatning i forbindelse med det offentlige overtagelse skal komme parcel ejerne til gode.

§6. Anlæg af veje, stier og fællesarealer.

Anlæg af de i § 3 omtalte fællesarealer, veje, stier, adgangspladser m.m. betragtes som at fælles anliggende, hvortil alle grundejere inden for deklarationsområdet er bidragspligtige, jfr. nærmere nedenfor i § 10.

Anlægget skal ske i overensstemmelse mod Sognerådets krav og bestemmelser i Kommunens vejvedtægt, og efter et forud af Sognerådet godkendt projekt. Arbejdet skal fortrinsvis udføres som et samlet arbejde. Alle udgifter skal afholdes af grundejerne.

§ 7. Vandforsyning.

Etablering af hovedvandledninger og stikledninger for de udstykkede parcellers forsyning med drikkevand betragtes ligeledes som et fælles anliggende, hvortil alle grundejere inden for deklarationsområdet er bidragspligtige, jfr. nærmere nedenfor i § 10.

Arbejdet skal fortrinsvis udføres som et samlet arbejde og efter et forud af Sognerådet godkendt projekt. Alle udgifterne afholdes af grundejerne.

Når vandforsyning er etableret, er grundejerne pligtige at af-tage deres vandforbrug fra et offentlige vandværk med deraf følgende rettigheder og forpligtelser. Vandværket har til enhver tid ret til adgang til de på grunden anbragte vandledninger og stophaner samt ret til de fornødne reparationer og fornyelser, jfr. De til enhver tid gældende vedtægter for vandværket.

§ 8. El-forsyning og vejbelysning.

Etablering af el-forsyning og vejbelysning betragtes ligeledes som et fælles anliggende, hvortil alle grundejere inden for

deklarationsområdet er bidragspligtige, jfr. nærmere nedenfor i § 10. Arbejdet skal fortrinsvis udføres som et samlet arbejde og efter et forud af Sognerådet godkendt projekt.

Alle udgifter afholdes af grundejerne. Elværkets repræsentanter har ret til adgang til de på grunden anbragte installationer m.m.

§ 9. Kloakering.

Hovedkloak udføres ved kommunal foranstaltning. Grundejerne er pligtige at deltage i udgifterne i overensstemmelse med de af en landvæsenskommission fastsatte bestemmelser.

Etablering af detailkloak betragtes som et fælles anliggende, hvortil alle grundejere indenfor deklarationsområdet er bidragspligtige, jfr. nærmere nedenfor i § 10.

Arbejdet skal fortrinsvis udføres som et samlet arbejde og efter et forud af Sognerådet godkendt projekt. Alle udgifter afholdes af grundejerne.

§ 10. Modningsarbejdernes gennemførelse og finansiering.

De i §§ 6,7,8 og 9 stk. 2, omhandlede modningsarbejder udføres ved foranstaltning af den i § 5 omhandlede grundejerforening, hvis bestyrelse med bindende virkning og solidarisk hæftelse for et forholdsmæssigt maksimalt beløb skal være bemyndiget til at træffe aftaler om udførelse af modningsarbejderne og disses gennemførelse, eventuelt i samarbejde med andre lodsejere inden for det område, der er omfattet af kommunens dispositionsplan, samt optage de til dækning af udgifterne nødvendige lån og træffe aftale om disses afvikling. Bestyrelsen er således også bemyndiget til at opkræve bidrag hos de enkelte grundejere til dækning af udgifterne eller til afvikling af lånene.

Sognerådet kan, hvor forholdene gør det påkrævet, fastsætte tidsfrister, inden hvilke de fælles byggemodningsarbejder skal være udført.

§ 11. Fordeling af udgifterne.

De i foranstående paragraf omhandlede modningsudgifter skal i princippet fordeles med lige store andele for hver udstykket parcel, uanset størrelse og beliggenhed.

§ 12. Vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer.

Det påhviler grundejerforeningen af drage omsorg for vedligeholdelse af de udlagte veje, stier og fællesarealer i det omfang, der ikke opnås aftale med Karlebo Kommune om dennes overtagelse af vedligeholdelsespligten med eller uden opkrævning af bidrag hos grundejerne.

Udgifterne til vedligeholdelse påhviler grundejerne og fremdeles med lige store anpartar for hver udstykket parcel på samme måde som ovenfor i § 11 anført vedrørende fordelingen af anlægsudgift, med mindre Sognerådet træffer anden bestemmelse, herunder om bidragspligt for lodsejere udenfor deklarationsområdet, ligesom Sognerådet vil kunne træffe bestemmelse om, at grundejerne skal deltage i vedligeholdelsen af veje, stier og fællesarealer beliggende uden for deklarationsområdet.

Vandforsyningsledninger vedligeholdes af det offentlige vandværk efter de til enhver tid gældende vedtægter for vandværket.

Det påhviler grundejerforeningen at træffe aftale om vedligeholdelse af vejbelysningen, fortrinsvis med NESAs. Grundejerforeningen vil ligeledes kunne træffe aftale om fordelingen af udgifterne i princippet efter samme retningslinier som foran angivet.

§ 13. Færdselsrest m.m.

De på kortbilaget viste veje, pladser og stier skal være tilgængelige for offentlighedens færden.

De udlagte veje, pladser og stier tjener som adgangsveje for de parceller, som udstykkes fra denne deklarationsområde, samt for stamparcellen og senere herfra udstykkede parceller.

§ 14 Hegn.

Alle hegn skal imod vej og sti udføres som levende hegn og være af den bred bladede stedsegrønne Liguster ved navn Stovienz. Disse hegn skal plantes mindst 0,3m indenfor skel og senest ½ år efter adgangsvejens anlæg. Hegnsplantningen må støttes af trådhegn, der i så fald ikke må have større højde end 1,20m.

Etablering af hegnene påhviler den på det pågældende tidspunkt værende ejer af parcellen og vedligeholdelse af hegn påhviler grundejerne efter hegnslovens almindelige regler og i øvrigt med Sognerådet som påtaleberettiget efter reglerne i § 4, a, stk. 7.

§ 15. Særlige bestemmelser.

Grundejerne er pligtige at tåle de i forbindelse med modningsarbejdernes gennemførelse forbundne ulemper, herunder terrænregulering i forbindelse med vejanlæg, opgravninger, skråninger, op-sætning af lysmaster m.v., uden i den anledning af have krav på erstatning.

Såfremt grundejerne eller grundejerforeningen efter sognerådets skøn ikke opfylder de grundejerne eller foreningen i nærværende deklARATION eller de til enhver tid godkendte love for foreningen pålagte forpligtelser, er Sognerådet berettiget til for grundejernes regning at foranledige de pågældende forpligtelser opfyldt.

§ 16. Pantесikkerhed.

Til sikkerhed for opfyldelsen af de økonomiske forpligtelser, der følger af ovennævnte

§ 6 om anlæg af veje, stier og fællesarealer,

§ 7 om vandforsyning,

§ 8 om el-forsyning og vejbelysning,

§ 9, stk. 2 om detailkloakering,

indrømmes der herved den i § 5 omhandlede grundejerforening en 1. prioritets panteret; stor kr. 18.000,00 (skriver attentusinde kroner) i hver udstykket villaparcел.

Grundejerforeningens bestyrelse er bemyndiget til at overdrage eller transportere denne panteret til långivende pengeinstitut til sikkerhed for lån optaget til finansiering af udgifterne, ligesom bestyrelsen er bemyndiget til at meddele kvitterings- og moderationspåtegninger.

Når udgifterne er afholdt ved anlægenes udførelse og lånene tilbagebetalt, skal panteretten nedsættes til kr. 1000,00 (skriver eettusinde kroner) i hver villaparcел til sikkerhed for grundejerforeningens økonomiske forpligtelser med hensyn til vedligeholdelsen af veje, stier og fællesarealer og i øvrigt til sikkerhed for de forpligtelser, der til enhver tid lovligt måtte påhvile foreningen, ligesom panteretten skal tjene til sikkerhed for grundejerforeningskontingentet.

Panteretten skal herefter respektere lån af offentlige midler,

kredit- eller hypotekforeningslån, restkreditlån eller sparekasselån med eller uden forsikrings- eller kommunegaranti.

Panteretten skal tillige tjene Karlebo Sogneråd til sikkerhed for Sognerådets økonomiske forpligtelser, for så vidt Sognerådet i medfør af foranstående §§ 6, 7, 8 og 9 stk. 2, måtte pådrage sig nogen økonomisk forpligtigelse, ligesom panteretten skal tjene Karlebo Sogneråd til sikkerhed for ethvert tab, der måtte opstå for kommunen i forbindelse med en eventuel kommunegaranti for lån optaget til finansiering af modningsarbejderne.

Karlebo Sogneråd skal have ret til at gøre panteretten direkte gældende overfor de enkelte grundejere, og forud for grundejerforeningen, uanset hvad den pågældende grundejer på det pågældende tidspunkt måtte skyldes til foreningen.

§ 17 Tinglysning.

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld på de i deklarationens indledning nævnte områder. Endvidere begæres deklarationen tinglyst pantestiftende i overensstemmelse med bestemmelserne i § 16.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Alle udgifter ved stempeling og tinglysning af nærværende deklaration, herunder senere påtegninger om nedsættelse af panteretten, påhviler grundejerne.

Ullerød, den 3. dec. 1968

(sign.) Hviid Nielsen

Under henvisning til lov nr. 246 af 10.6.1960 § 4
Vides intet at erindre mod tinglysning af nærværende deklaration.

Karlebo kommunes bygningsmyndighed, den 29. nov. 1968

K. Carsten Pedersen (sign.)

/

Knud R. Jepsen (sign.)

Landbrugsministeriet har under 26. nov. 1968 approberet udstykningsen af 54 parceller af matr. nr. 1^b Jellerødgaard, hvorved matr. nrene 1^{rv}, 1^{rx}, 1^{ry}, 1^{ræ}, 1^{rø}, 1^{sa}, 1^{sb}, 1^{sc}, 1^{sd}, 1^{se}, 1^{sf}, 1^{sg}, 1^{sh}, 1^{si}, 1^{sk}, 1^{sl}, 1sm, 1^{sn}, 1^{so}, 1^{sp}, 1^{sq}, 1^{sr}, 1^{ss}, 1st, 1^{su}, 1^{sv}, 1^{sx}, 1^{sy}, 1^{sz}, 1^{sæ}, 1^{sø}, 1^{ta}, 1^{tb}, 1^{tc}, 1^{td}, 1^{te}, 1^{tf}, 1^{tg}, 1th, 1^{ti}, 1^{tk}, 1^{tl}, 1tm, 1^{tn}, 1^{to}, 1^{tp}, 1^{tq}, 1^{tr}, 1^{ts}, 1^{tt}, 1^{tu}, 1^{tv} og 1^{tx} Jellerødgaard er fremkommet. Deklarationen vedrører disse matr. nre., og matrikelbetegnelsen er påført deklarationskortbilaget.

Med hensyn til de pante stiftende bestemmelser i dokumentet ønskes disse tinglyst på hver af de nyudstykkede matr. nr. 1^{rv}, 1^{rx}, 1^{ry}, 1^{rz}, 1^{ræ}, 1^{rø}, 1^{sa}, 1^{sb}, 1^{sc}, 1^{sd}, 1^{se}, 1^{sf}, 1^{sg}, 1^{sh}, 1^{si}, 1^{sk}, 1^{sl}, 1sm, 1^{sn}, 1^{so}, 1^{sp}, 1^{sq}, 1^{sr}, 1^{ss}, 1st, 1^{su}, 1^{sv}, 1^{sx}, 1^{sy}, 1^{sz}, 1^{sæ}, 1^{sø}, 1^{ta}, 1^{tb}, 1^{tc}, 1^{td}, 1^{te}, 1^{tf}, 1^{tg}, 1th, 1^{ti}, 1^{tk}, 1^{tl}, 1tm, 1^{tn}, 1^{to}, 1^{tp}, 1^{tq}, 1^{tr}, 1^{ts}, 1^{tt}, 1^{tu}, 1^{tv}, og 1^{tx} Jellerødgaard, medens dokumentet for resten af arealet ønskes tinglyst servitutstiftende og ved en senere fremsendelse (og i behørig efterstemplet stand umiddelbart efter ministeriets approbation af yderligere parceller indenfor deklarationsområdet) tinglyst pantstiftende for disse yderligere parcellers vedkommende.

Hørsholm, d. 5. dec. 1968

Sv. Asser Knudsen (sign.)

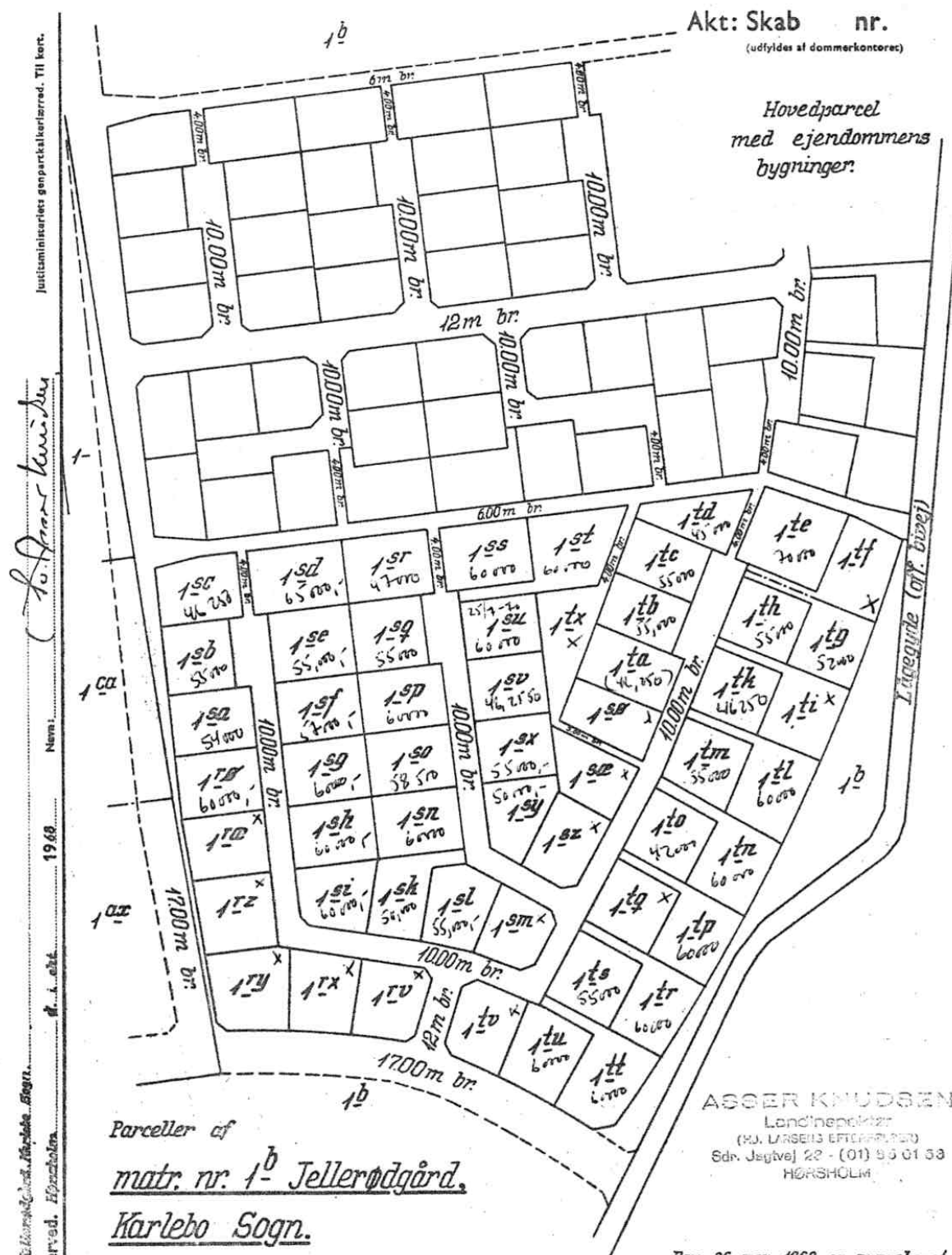
Landinspektør.

Tinglyst 6. dec. 1968

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)

Hovedparcel med ejendommens bygninger.



Parceller af
 matr. nr. 1^b Jellerødgård,
 Karlebo Sogn.

ASSER KNUDSEN
 Landinspektør
 (HJ. LARSEN'S EFTERFØLTER)
 Sdr. Jagtvej 22 - (01) 55 01 53
 HØRSHOLM

Udfærdiget som bilag til deklaration om
 bebyggelsesmæssige bestemmelser for de
 viste parceller af ejendommen.

Den 26. nov. 1968 er approberet
 udstykning af 54 parceller, hvis
 matr. nre er påført planen 5.12.68.

Asser Knudsen
 Landinspektør.

Hørsholm i okt. 1968.

Asser Knudsen
 Landinspektør.

Jonsen & Kjeldskov A/S

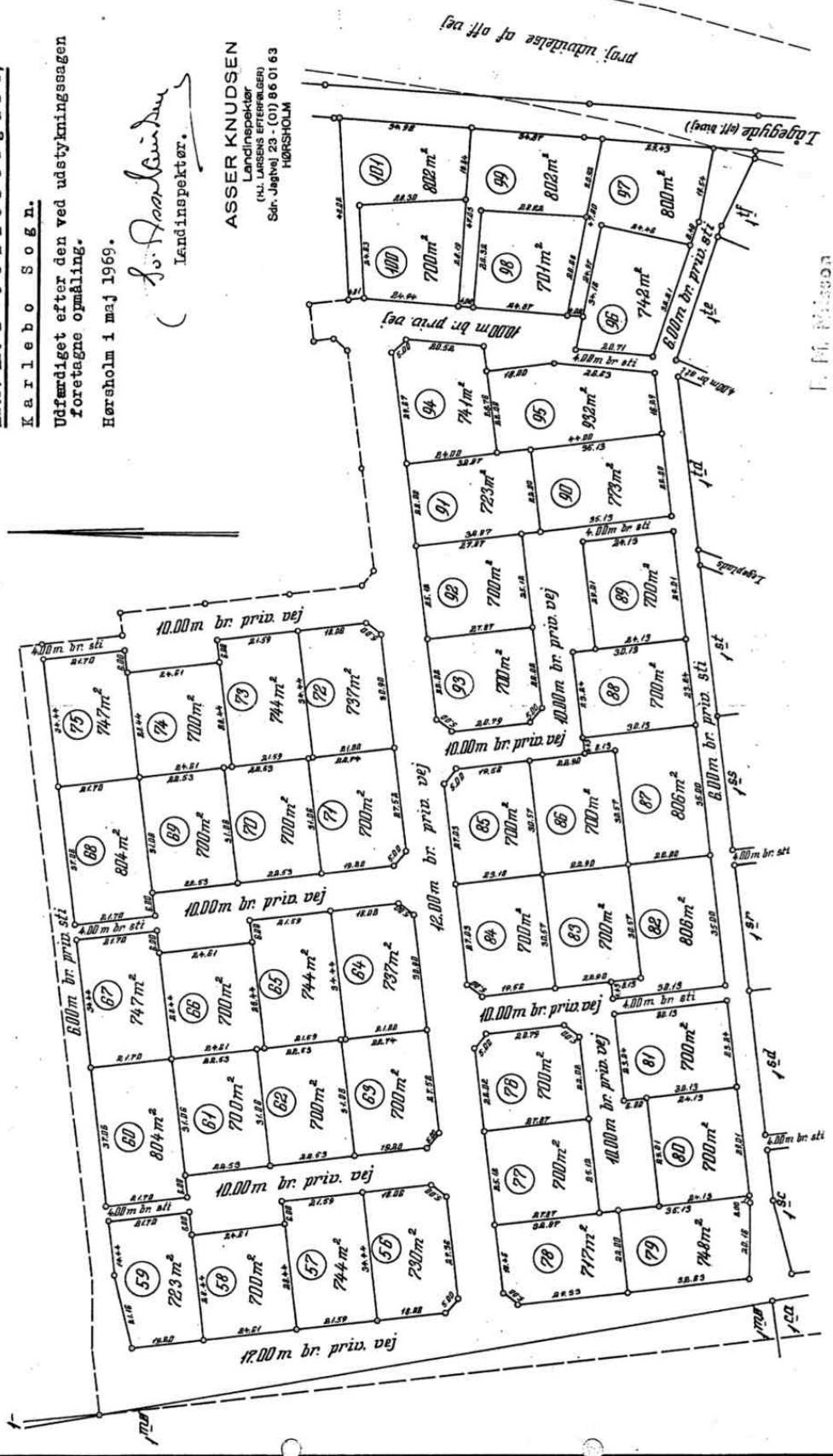
Justitsministeriets genparcelliserede. Til kort.
 Matr. nr. 1^b Jellerødgård, Karlebo Sogn.
 1968
 Hørsholm
 At denne attest er en nøjagtig gengivelse af det oprindelige kort vedrørende de påførte matr. nre.
 Udfærdiget som bilag til deklaration om bebyggelsesmæssige bestemmelser for de viste parceller af ejendommen.
 Hørsholm i okt. 1968.
 Jonsen & Kjeldskov A/S

Parceller
fra Ullerødgård
matr. nr. 1^b Jellerødgård,
Karlebo Sogn.

Udferdiget efter den ved udstykningsagen
foretagne opgørelse.
Hørsholm i maj 1969.

L. Knudsen
Landinspektør.

ASSER KNUDSEN
Landinspektør
(H.) LARSENS EFTERFØLGER
Sdr. Jagtvej 23 - (O) 86 01 63
HØRSHOLM



L. H. PETERSEN
Sindstien 4, København Ø
Lundtoftevej 2 - 1, Lyngby
Svejbævn, Ejendomsfor
Lyngby - Langelod Kyh