

Tinglyst: 18.09.1971

7.10.1971

19.02.1973

31.10.1973

Udstykningsdeklaration og beplantningsdeklaration.

Matr.nr. læv - laad, labd - labh Jellerød samt
3qi og 3qk Ullerød.

D E K L A R A T I O N

I anledning af udstykning af en del af ejendommen matr.nr. 1-b Jellerød, Karlebo Sogn, suppleret med areal fra matr.nr. 3-aæ og 3-ø Ullerød By, Karlebo Sogn, pålægger undertegnede ejer af ejendommen følgende af Karlebo kommunalbestyrelse godkendte servitutter, som skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommene samt parceller udstykket herfra.

§ 1. Område.

De i nærværende deklaration fastsatte bestemmelser har gyldighed inden for det på vedhæftede kortbilag viste område (parcellerne 102 til 139 med tilhørende vej og stiarealer), der omfatter en del af ejendommen matr.nr. 1-b Jellerød, Karlebo Sogn samt en del af matr.nr. 3-aæ og 3-ø Ullerød By, Karlebo Sogn, som er under indlægning under matr.nr. 1-b Jellerød, alt således som vist på vedhæftede deklarationsplan.

§ 2. Bestemmelse om påtaleret m.m.

Påtaleretten ifølge nærværende deklaration har alene Karlebo kommunalbestyrelse.
Kommunalbestyrelsen er bemyndiget til at indrømme mindre betydelige lempelser fra bestemmelserne.

§ 3. Udstykning.

Udstykning af parceller skal foretages efter de på kortbilaget angivne retningslinier.
I deklarationsområdet udlægges areal til veje, stier og vendepladser eller lignende med den på deklarationsplanen viste beliggenhed.

§ 4. Grundenes benyttelse.

Inden for deklarationsområdet 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 gældende fast tillægsareal på 100 m².

I udnyttelsesgraden medregnes ikke indtil 35m² garage og udhusrum. Bruttoetagearealet excl. garage og udhusrum må ikke være mindre end 85m².

Ingen form for bebyggelse må opføres - ejheller midlertidigt - før beboelsesbygningen opføres. Sommerhuse må ingenside opføres. Ubebyggede arealer af parcellerne skal anlægges og vedligeholdes som have. Finder kommunalbestyrelsen, at et areal henligger i skæmmende eller uordentlig stand, kan det stille krav om foranstaltninger der bringer dette til ophør.

b. Bebyggelsens placering.

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

Beboelsesbygningen skal placeres mindst 5,00 m fra vejskal og 2,5 m fra naboskel herunder skel mod sti.

Garage eller carport kan placeres nærmere naboskel efter reglerne i landsbyggeloven. Afstand fra garageport itl 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 væsentlig 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 foretages, således at campingvognen ikke er synbar fra veje eller naboejendomme.

Beboelseshuset skal placeres således at stuegulvkoten er højst 30cm over koten på det af kommunalbestyrelsen 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 kommunalbestyrelsens tilladelse udføres med kælder. Taghældningen skal være mellem 15° og 25°.

Garagebygningen og eventuelle udhusrum skal udføres i de samme materialer og konstruktioner som beboelsesbygningen. Dog skal helt fladt tag og mørktbehandlede trækonstruktioner kunne anvendes. Udhusrum skal sammenbygges med garage- eller beboelsesbygningen.

e. Bebyggelsens anvendelse.

På ejendommen må der ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted, indrettes oplangsplads eller lignende. Der må ikke drives nogen art af virksomhed, som ved røg, støj, rystelse eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens 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 kommunalbestyrelsens skøn kan ske uden at ejendommens karakter af beboelseslejlighed forandres, eller kvarteres præg af boligområde brydes. Kommunalbestyrelsen skal godkende udseende og placering af enhver form for skiltning. Intet skilt må være mer end 40cm langt og 25cm bredt. Lysende eller belyst skiltning kan ikke forventes godkendt. Det skal ikke på ejendommen være tilladt at holde husdyr i erhvervmæssig øjemed eller husdyr, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan være til gene for de ombende.

f. Byggetilladelse.

Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse forelægges kommunalbestyrelsen tegninger m.v. i overensstemmelse med de i kommu-

nens bygningsvedtægt herom til enhver tid fastsatte bestemmelser. Byggetilladelsen vil ikke kunne forventes givet før området er forsynet med tekniske anlæg i det omfang og i en standard, som kan godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 5. Grundejerforening.

Alle ejere af grunde inden for deklarationsområdet er pligtige at være medlemmer af den af Karlebo kommune godkendte grundejerforening, hvis stedlige område fastsættes af kommunen. Foreningens område omfatter ikke blot hele dette deklarationsområde, men også grunde udenfor det af nærværende deklaration omfattede område. Pligten til medlemsskab gælder dog ikke Karlebo kommune som ejer af arealer til offentlige formål. Grundejerforeningen påtager sig alle de under en sådan forening normalt hørende fælles opgaver. Det påhviler grundejerforeningen at vedtage de for denne nødvendige love, der dog vil være at godkende af Karlebo kommunalbestyrelse. Eventuelle ændringer i foreningens love skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen. Grundejerforeningen er pligtig til (når som helst den nuværende ejer måtte ønske dette) at tage skøde på de udlagte veje, stier samt pladser og fællesarealer, der ved udstykningen skal udskilles i matriklen som særskilte matrikelnumre. Overdragelsen skal iøvrigt ske vederlagsfrit, dog at eventuelle udstykningsomkostninger og overdragelseomkostninger skal afholdes af grundejerforeningen. Denne bestemmelse gælder kun i det omfang arealerne ikke overtages af det offentlige. Eventuel erstatning i forbindelse med den offentlige overtagelse skal komme parcelejerne til gode.

§ 6. Anlæg af veje, stier og fællesarealer.

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

Anlægget skal ske i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens krav og bestemmelser i kommunens vejvedtægt, og efter et forud af kommunalbestyrelsen godkendt projekt. Arbejdet skal fortidsvis udføres som et samlet arbejde. Alle udgifter skal afholdes af grundejerne.

§ 7. Vandforsyning.

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

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

Når vandforsyning er etableret, er grundejerne pligtige at aftage deres vandforbrug fra det offentlige vandværk med deraf følgende retigheder og forpligtelser. Vandværket har til enhver tid ret til adgang til de på grunden anbragte vandledder 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 fællesanliggende, hvortil alle grundejere inden for deklara-
tionsområdet er bidragspligtige, jfr. nærmere nedenfor i § 10. Arbej-
det skal fortrinsvis udføres som et samlet arbejde og efter et for-
ud af kommunalbestyrelsen 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 plig-
tige at deltage i udgifterne i overensstemmelse med de af landvæsens-
kommissionen fastsatte bestemmelser.

Etablering af detailkloak betragtes som et fællesanliggende, hvortil
alle grundejere indenfor deklara-tionsområdet er bidragspligtige, jfr.
nærmere nedenfor i § 10.

Arbejdet skal fortrinsvis udføres som et samlet arbejde og efter et
forud af kommunalbestyrelsen godkendt projekt.

Alle udgifter afholdes af grundejerne.

§ 10. Modningsarbejdernes gennemførelse og financiering.

De i § 6, 7, 8 og 9 stk. 2 omhandlede modningsarbejder udføres ved
foranstaltning af den i § 5 omhandlede grundejerforening, hvis be-
styrelse med bindende virkning og solidarisk hæftelse for et forholds-
mæssigt 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 udgifter-
ne nødvendige lån og træffe aftale om disses afvikling. Bestyrelsen
er således også bemyndiget til at opkræve bidrag hos de enkelte grund-
ejere til dækning af udgifterne eller til afvikling af lånene.
Kommunalbestyrelsen kan, hvor forholdene gør dette påkrævet, fastsæt-
te tidsfrister, inden hvilke de fælles byggemodningsarbejder skal væ-
re udført.

§ 11. Fordeling af udgifterne.

De i foranstående paragraf omhandlede modningsudgifter skal i prin-
cippet fordeles med lige store andele for hver udstykket parcel, uan-
set størrelse og beliggenhed.

§ 12. Vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer.

Det påhviler grundejerforeningen at drage omsorg for vedligeholdelse
af de udlagte veje, stier og fællesarealer i det omfang, der ikke op-
nås aftale med Karlebo kommune om dennes overtagelse af vedligehold-
elsespligten med eller uden opkrævning af bidrag hos grundejerne.
Udgifterne til vedligeholdelse påhviler grundejerne og fordeles med
lige store anparter for hver udstykket parcel på samme måde som over-
for i § 11 anført vedrørende fordelingen af anlægsudgifterne, med
mindre kommunalbestyrelsen træffer anden bestemmelse, herunder og bi-
dragspligten for lodsejere udenfor deklara-tionsområder, ligesom kom-
munalbestyrelsen vil kunne træffe bestemmelse om, at grundejerne skal
deltage i vedligeholdelsen af veje, stier og fællesarealer beliggende
udenfor deklara-tionsområdet.

Vandforsyningsledninger vedligeholdes af det offftenlige vandværk efter de til enhver tid gældende vedtægter for vandværket. Det påhviler grundejerforeningen af 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. Færdselsret m.m.

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

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

§ 14. Hegn.

Alle hegn skal imod veje og sti udføres som levende hegn og være af den bredbladede stedsegrønne Liguster ved navn Stovienz. Disse hegn skal plantes mindst 0,3 m indenfor skel og senest ½ år efter adgangsvejens anlæg. Hegnsplantningen må støttes af trådhegn, der i så fald ikke må have større høde 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 iøvrigt med kommunalbestyrelsen 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, opsætning af lysmaster m.v. uden i den anledning at have krav på erstatning. Såfremt grundejerne eller grundejerforeningen efter kommunalbestyrelsens skøn ikke opfylder de grundejerne eller foreningen i nærværende deklaration eller de til enhver tid gældende love for foreningen pålagte forpligtelser, er kommunalbestyrelsen berettiget til for grundejernenes regning at foranledige de pågældende forpligtelser opfyldt.

§ 16. Pantessikkerhed.

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 (skrives attentusinde kroner) i hver udstykket villaparcels.

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 meddele kvitterings- og moderationspåtegninger. Når udgifterne er afholdt ved anlæggenes udførelse og lånene tilbagebetalt, skal panteretten nedsættes til kr. 1000,00 (skrives eettusinde kroner) i hver villaparcels til sikkerhed for grundejerforeningens økonomiske forpligtelser med hensyn til vedligeholdelsen af veje, stier og fællesarealer og iøvrigt til sikkerhed for de forpligtelser, der

til enhver tid lovligt måtte påhvile foreningen, ligesom panteretten skal tjene til sikkerhed for grundejerforeningenskontingentet. Panteretten skal herefter respektere lån af offentlige midler, kredit- eller hypotekforeningslån, realkreditlån eller sparekasselån med eller uden forsikrings- eller kommunegaranti. Panteretten skal tillige tjene Karlebo kommunalbestyrelse til sikkerhed for kommunalbestyrelsens økonomiske forpligtelser, for så vidt kommunalbestyrelsen i medfør af foranstående §§ 6, 7, 8 og 9 stk. 2, måtte pådrage sig nogen økonomisk forpligtelse, ligesom panteretten skal tjene Karlebo kommunalbestyrelse til sikkerhed for ethvert tab, der måtte opstå for kommunen i forbindelse med en eventuel kommunegaranti for lån optaget til finansiering af modningsarbejderne. Karlebo kommunalbestyrelse 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 skyldte 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 stempling og tinglysning af nærværende deklaration, herunder senere påtegninger om nedsættelse af panteretten, påhviler grundejerne.

Ullerød, den 16. august 1971.

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

KARLEBO KOMMUNES BYGNINGSMYNDIGHED, den 27. august 1971.

Indført i dagbogen for retten

i Hørsholm den 18. 09. 71

Akt skab: S Nr. 223

LYST. På del af 16 fælled og areal af 30 Ullerød.

Ullerød fra dagbogen for 18. 09. 71 areal fra matr. nr. 3 a Ullerød, da matr. nr. 3 a ikke har dagligt udkøbtet på denne ejendomme.

Ullerød Ejendomme er betalt med pantegæld.

Carsten Jensen

Som ejer af ejendommen matr. nr. 3 a Ullerød by,
Karlebo sogn tiltrædes nærværende deklaration.

Prinsessestuen, den 25/9 1971.

Carsten Jensen

Indført i dagbogen for retten

i Hørsholm den 07. 10. 71

Akt skab: S Nr. 223

LYST. Lillige på areal af matr. nr. 3 a Ullerød.

Num: 1) Tervet. nedsmækkning gæstages
2) Matr. nr. 3 a Ullerød er betalt med pantegæld.

Carsten Jensen

P
P

Som ejere

af

matr. nr.

1 æv, 1 æx, 1 æz, 1 ææ, 1 æø, 1 øa, 1 øg, 1 øh, 1 øi, 1 øj,
1 øv, 1 øx, 1 øz Jellerødgård, Karlebo sogn samt 3 qi og
Ullerød by, Karlebo sogn.

A/S PALUDAN TYPEHUSE

matr. nr.

1 æy og 1 øc

COTRACO FINANS A/S

matr. nr.:

1 aaa, 1 aab og 1 aac

M. Bruun Christensen

matr. nr.

1 øn og 1 øo

Ejner Rasmussen

matr. nr.

1 øy og 1 øæ

Ejnar Boas

matr. nr. 1 øb

matr. nr. 1 øø

Lars Ellesøe Hansen

matr.. nr. 1 øe

Kenneth Melchild
Kenneth Melchild

matr. nr. 1 øk

Jørgen Jørgensen
Jørgen Jørgensen

matr. nr. 1 øp

Søren Danning
Søren Danning

Karin Danning
Karin Danning

matr. nr. 1 ør

Søren Sørensen
Søren Sørensen

matr. nr. 1 øt

J. Vestergaard
J. Vestergaard

matr. nr. 1 øø

P. Trapp Petersen
P. Trapp Petersen

matr. nr. 1 øf

Alb. Fobian
Alb. Fobian

matr. nr. 1 øl

Flemming Holm
Flemming Holm

matr. nr. 1 øq

Jacob Slumstrup
Jacob Slumstrup

matr. nr. 1 øs

Knud Horn
Knud Horn

matr. nr. 1 øu

T. Haugaard Larsen
T. Haugaard Larsen

matr. nr. 1 aad

J. Thanning
J. Thanning

Indført i dagbogen for retten

i Hørsholm den 19. 02. 73

Akt skab: 9 Nr. 223

LYST.

2 Udskr. af A/S reg. forevlet.

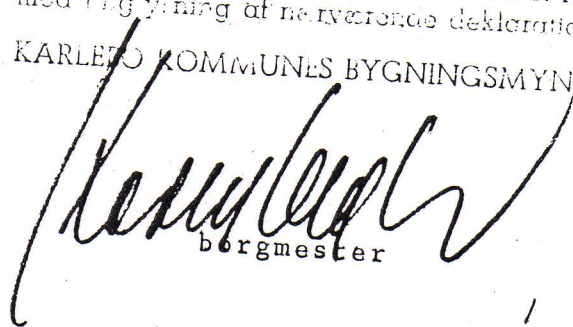
Tildragt forvist

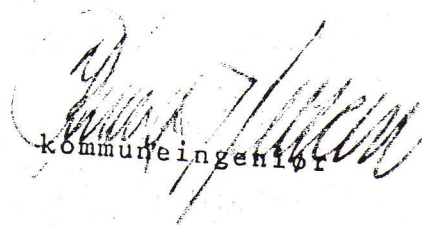
H. Mørch

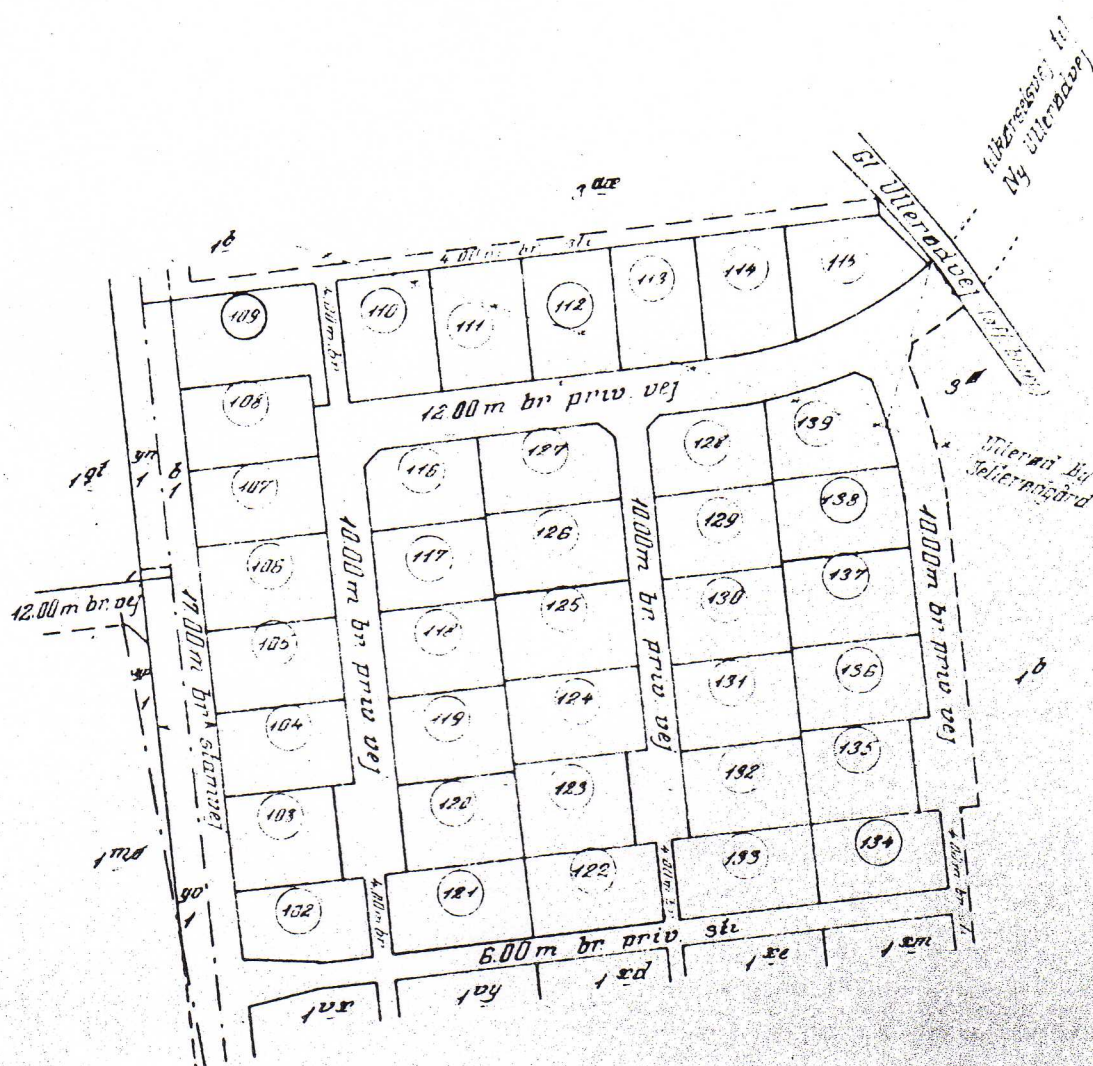
H. Mørch

Under henvisning til lov nr. 246 af 10. 6. 1960 § 4 vides intet at erindre
med tilgivning af nærværende deklaration.

KARLEBO KOMMUNES BYGNINGSMYNDIGHED, den 14 MAR. 1973


borgmester


kommuneingeniør



De i O angivne nre er
parcellernes salgsnre

Parceller under udstykning fra

matr. nr. 1^b Jellerødgård og

matr. nr. 3^{de} og 3^{de} Ullerød By,

Karlebo Sogn.

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

Hørsholm i juni 1971.

L. H. S. K. W. L.

ASSER KNUDSEN
Landinspektør
(HJ. LARSENS EFTERFØLGER)
Sdr. Jagtvej 23 - (01) 86 01 63
HØRSBOLM

Matr. nr. 1 abd, 1 abe, 1 abf,
1 abg og 1 abh Jellerødgård
Karlebo sogn.

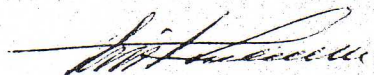
Anmelder:
C.E.Jensen
landsretssagfører
H.C. Andersens Bou-
levard 13, 1553 V.

Påtegning på deklaration

af 16/8 1971, tinglyst den 18/9 1971 og senere på ejendommene
matr. nr. 1 av m.fl. Jellerødgård og 3 qi, 3 qk Ullerød by,
alle Karlebo sogn.

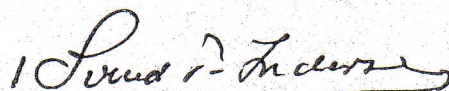
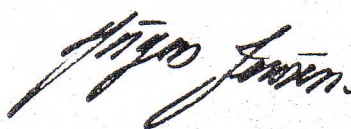
"Nærværende deklaration skal fremtidig tillige have gyl-
dighed for ejendommene matr. nr. 1 abd, 1 abe, 1 abf,
1 abg og 1 abh Jellerødgård, Karlebo sogn, som vist på
vedhæftede deklarationsrids af 9.oktober 1973, dog med
den ændring af deklarationens § 16, at deklarationen
kun tinglyses pantstiftende med 1. prioritets panteret
i hver parcel for kr. 1.000,-."

København, den 17/10 1973.



Under henvisning til lov nr. 246 af 10. 6. 1960 § 4 vides intet at erindre
mod tinglysning af nærværende deklaration.

KARLEBO KOMMUNES BYGNINGSMYNDIGHED, den 26 OKT. 1973



Indført i dagbogen for retten

I Hørsholm den 31. 10. 73

Akt skab: G. Nr. 2222

LYST.

Arbejde af Indbøttet med
Postalgold

Thorkild Bendtsen
THORKILD BENDTSEN
1888