

Rekvirent:

Dato : 14/7 2005
Bestillingsnr.:
J.nr. : 1545

AKTUDSKRIFT

af et i Hørsholm retskreds den 16/6 1980 tinglyst dokument

på matr.nr.: 1 ads, 1 akt Jellerød by, Karlebo.
m. fl.

Fotokopiens rigtighed bekræftes pr. 13/7 2005

Retten i:



stempel


underskrift

Grundaf's. 101630 02 0000.0020
70400-00000/2005

14.07.2005 RA
175,00 K

Justitsministeriets genpartipapir. Til lejekontrakter, servitutdokumenter o.l., fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o.l. (vedr. fast ejendom)

Mtr nr., ejerlav, sogn
(i København kvarter)

Stempel: kr øre

Akt Skab *G* nr. *14*
(udfyldes af dommerkontoret)

eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl i tingbogen,

~~1614500~~ 12500

EREN
SHOLM

Mtr. nr., ejerlav, sogn.

Gade og hus nr.:

Udstykket i medfør af rpl. § 581. f.s.v. a
i matr. nr. 1 a/s Jellerød den 3/10 1989

Anmelder

Udstykket i medfør af rpl. § 581. f.s.v. a
i matr. nr. 1 a/s Jellerød AA-273 d 4/2 1985

I/S Percival Nielsen
Milnersvej 7
3400 Hillerød

i matr. nr. 1 a/s Jellerød (AA 321) 1/11 1985

DEKLARATION

Udstykket i medfør af rpl. § 581. f.s.v. a
i matr. nr. 1 a/s Jellerød
(AA 326) den 1/7 1986

Undertegnede ASX 452 ApS., Milnersvej 5, 3400 Hillerød, som ejer af matr.nre. labz - lagg, samt lmø, alle Jellerød, Karlebo, pålægger herved nævnte ejendomme i anledning af deres udstykning og bebyggelse følgende servitutstiftende bestemmelser, der skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommene samt parceller, udstykket herfra.

§ 1

1.1 De i nærværende deklARATION fastsatte bestemmelser har gyldighed indenfor det på vedhæftede deklARATIONsriids viste område, der omfatter ejendommene matr.nre. labz - lagg samt matr.nr. lmø, alle Jellerød, Karlebo.

§ 2

Benyttelse og bebyggelse.

2.1 Indenfor deklARATIONsområdet må kun opføres bebyggelse i overensstemmelse med lokalplan 13 samt med det af kommunen godkendte bebyggelsesprojekt, udarbejdet af P. Suensons Tegnastue ApS.

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

2.2 Tilbygninger til de enkelte huse må kun foretages i overensstemmelse med de i ovennævnte projekt angivne retningslinier. Materialer og farvevalg skal være magen til dem, der forefindes i det oprindelige hus.

De farver, der forefindes i de enkelte huse fra starten, skal fastholdes ved en fortsat vedligeholdelse.

2.3 Skure - udover de til de enkelte huse allerede opførte - må kun opføres som angivet for den pågældende hustype og med de i projektet angivne materialer. Med hensyn til skurenes placering henvises til vedhæftede kortbilag. Ansøgning om tilladelse til opførelse af skur skal indsendes til kommunen, forinden opførelse kan påbegyndes. Lukning af skure og carporte, både hvad angår vægge, gavltrekanter samt døre, må kun udføres i overensstemmelse med de af kommunen godkendte standardtegninger.

2.4 Skorstene til pejs må kun udføres med den placering, som er vist på vedhæftede kortbilag. Den del af skorstenen, som rager op over tag, skal inddækkes med en firkantet stålcappe med et flademål på 40 x 80 cm, jfr. vedlagte tegningsbilag. Kappens højde varierer for de enkelte hustyper, svarende til bygningsreglementets krav om skorstenshøjde i forhold til tagryg. Kappen skal fremtræde i en matsort, vejrbestandig overfladebehandling.

Bestillingsformular

G

WEREN
RSHOLM

- 2.5 Pergolaer må kun udføres på de enkelte huse som vist for hver enkelt hustype. En eventuel overdækning må kun foretages med almindeligt klart glas.
- 2.6 Det udendørs træværk udover selve husene, hvilket vil sige skure, carporte, plankeværker m.m., må kun vedligeholdes med farveløs imprægneringsvæske.
- 2.7 Egentlige legeredskaber og legekonstruktioner må kun opføres i forbindelse med de på den godkendte situationsplan viste legeområderefter forud godkendt plan.
- 2.8 Det skal være tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udøves i beboelseslejligheder eller beboeshuse, når det efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommenes karakter af beboelse forandres eller kvarterets præg af boligområde brydes.
- 2.9 Ubebyggede arealer af parcellerne, der ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have. Finder byrådet, at et areal henligger i skæmmende eller uordentlig stand, kan der stilles krav om foranstaltninger, der bringer dette til ophør.
- 2.10 Udseende og placering af enhver form for skiltning skal tilpasses områdets karakter af boligområde og skal godkendes af Karlebo kommune.
- 2.11 På de bebyggede ejendomme må holdes hund, kat og almindelige stuedyr. Andet dyrehold må kun finde sted med byrådets godkendelse.

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

§ 3.

Grundejerforeningen

- 3.1 Alle ejere af ejendomme i deklarationsområdet er pligtige at være medlem af en grundejerforening, hvis vedtægter skal godkendes af Karlebo Byråd. Eventuelle senere ændringer skal ligeledes godkendes af byrådet. Grundejerforeningens område er deklarationsområdet.
- 3.2 Grundejerforeningen skal stiftes senest, når der er bebygget og afhændet 35 parceller, eller når byrådet kræver det. ASX 452 ApS. forestår stiftelse af foreningen.
- 3.3 Byggeselskabet er kontingentfrit medlem af foreningen indtil 1. januar 1982, hvorefter selskabet - i det omfang det stadig er parcelejer - er pligtig at betale kontingent. Dersom byggeselskabet udlejer en eller flere parceller, ophører kontingentfriheden for den eller de pågældende parceller, fra det tidspunkt lejemålet tager sin begyndelse.
- Byggeselskabet repræsenterer i grundejerforeningen én stemme for hver parcel, selskabet er ejer af.
- 3.4 Grundejerforeningen skal påtage sig alle under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver.
- 3.5 Vej-, sti- og fællesarealer vil i godkendt stand blive tilskødet grundejerforeningen vederlagsfrit, enten på grundejerforeningens eller udstykerens anfordring, når udstykningen er approberet, og grundejerforeningen stiftet. Omkostningerne hertil påhviler grundejerforeningen.

3.6
MAREN
RSHOLM

Karlebo byråd afgør, i hvilket omfang veje og stier vil blive overtaget af kommunen.

§ 4

Vveje, stier og fællesarealer

- 4.1 De på kortbilaget viste veje, stier, fællesarealer og parkeringspladser anlægges af byggeselskabet efter et forud af Karlebo byråd godkendt projekt. Grundejerforeningen skal bekoste og afholde vedligeholdelse, renholdelse og snerydning af disse anlæg, idet udgifterne pålignes de enkelte boliger med lige store parter til hver. Indtil grundejerforeningen er stiftet, afholder byggeselskabet disse udgifter og fordeler dem på de enkelte boliger som ovenfor anført.
- 4.2 Parkering må ikke finde sted udenfor de specielle parkeringspladser, og disse må alene anvendes til parkering for køretøjer, der har ærinde inden for deklaraionsområdet. Parkeringspladserne må ikke anvendes til parkering af last- og varevogne, campingvogne, både og lignende. Henstilling af både og campingvogne i haverne eller på fællesarealerne er ikke tilladt.
- 4.3 Parcelejerne skal tåle de med udførelsen af vej- og stianlæg forbundne ulemper, herunder skråninger ind på parcellerne uden erstatning, ligesom transportkørsel til byggepladser skal kunne finde sted.

§ 5

Fællesanlæg

- 5.1 Byggeselskabet anlægger fællesanlæg, excl. evt. fælleshus (mrk. "D").
- 5.2 Grundejerforeningen er pligtig at bekoste og administrere drift og vedligeholdelse.
- 5.3 Overdragelsen til grundejerforeningen skal ske vederlagsfrit, dog skal eventuelle udstyknings- og overdragelsesomkostninger afholdes af grundejerforeningen.

§ 6

Teknisk forsyning

- 6.1 Grundejerne er pligtige at aftage deres vandforbrug fra det offentlige vandværk med deraf følgende rettigheder og forpligtelser. Vandværket har til enhver tid ret til adgang til de på såvel grundene som vej-, sti- og friarealer anbragte vandledninger, stophaner og brandhaner samt ret til de fornødne reparationer og fornyelser, jfr. de til enhver tid gældende vedtægter for vandværket.
- 6.2 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes den kommunale fjernvarmeforsyning.
- 6.3 Byggeselskabet foranlediger etablering af el-forsyning gennem kabelanlæg og vejbelysning gennem kabler, rørmaster og parkbelysning. Eventuel udbygning af ledningsnettet skal forestås af grundejerforeningen, ligesom grundejerforeningen, i det omfang der ikke opnås aftale herom med Karlebo kommune, skal forestå vedligeholdelsen og afholde udgifterne ved driften. Udgifterne fordeles med lige store anparter på de enkelte boliger.

El-installatøren og el-værkets repræsentanter har ret til adgang til ejendommene til nødvendigt eftersyn og reparationer af de i ejendommen anbragte ledninger og øvrige el-installationer.

- 6.4 Hovedspildevands- og hovedregnvandsledninger samt stik til grundgrænse er udført ved kommunal foranstaltning. Stikledninger er udført af byggeselskabet. Vedligeholdelse af stikledninger påhviler den enkelte lodsgrundejer.
- 6.5 Der må ikke etableres nogen form for udvendig antenne, idet der samtidig med bebyggelsen etableres fælles fjernsynsantenneanlæg, der administreres og vedligeholdes af et bestående antennelaug, hvortil parcelejerne har tilslutningspligt. Tilslutningen bekostes af byggeselskabet.
- 6.6 Parcelejerne er pligtige at tåle, at ledninger for vand, kloak, el, telefon og fællesantenne placeres på parcellen og er ligeledes pligtige at tåle de gener, som anbringelsen af disse ledninger samt senere opgravinger og eftersyn måtte forårsage.

§ 7

Færdselsret m.v.

- 7.1 De på kortbilaget viste veje og stier skal tjene som adgang for samtlige grunde indenfor deklaraionsområdet og skal herudover være tilgængelige for offentlighedens færden. Eventuel skade på stianlæg, veje, fællesarealer m.m., forårsaget af kørsel med ambulancer og andre katastrofekøretøjer, skal bekostes af den ejendom, hvortil den pågældende kørsel har fundet sted.
- 7.2 Gavlhuse af typen Ex, det vil sige matr.nre. lacb, lacf, lACL, laco, lacr, lace, ladb, ladf, ladl, ladu, laeb, laeu og lafi, har hovedadgang orienteret til en passage imellem huset selv og nabo huset. Disse passager er en del af bebyggelsens fællesareal og tjener ud over at give adgang til de nævnte Ex-huse også som forbindelsesmulighed mellem gade og havs side for de øvrige huse i rækken. Snerydning i disse passager fra indgangsdør i gavlhuse og frem til gadeskel påhviler det pågældende gavlhuse.
- 7.3 Grundejerne kan ikke modsætte sig, at vejene benyttes som adgangsveje for ejendomme, beliggende udenfor deklaraionsområdet.
- 7.4 De udlagte fællesarealer er forbeholdt grundejernes benyttelse.

§ 8

Oversigtsarealer

- 8.1 Det påhviler de til enhver tid værende ejere af de arealer, som på kortbilaget er angivet som oversigtsarealer, at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande derpå eller forefindes bevoksning af større højde end en meter over en flade gennem de tilstødende veje eller stiers midtlinier, undtaget herfra er stammede træer pflantet i overensstemmelse med den af kommunen godkendte beplantningsplan.
- 8.2 Bestemmelserne omfatter ikke sne.

§ 9

Hegn, beplantning m.v.

- 9.1 Beplantning af gader, pladser og fællesarealer må kun ske i overensstemmelse med de retningslinier, der er fastlagt i det af kommunen godkendte projekt. Dette gælder også hækbeplantning omkring de enkelte parceller. Supplerende hegn i haver må kun udføres efter godkendt typetegning. Beplantning m.v. må ikke ændres i forhold til den godkendte beplantningsplan.
- 9.2 Hegn, hække m.v. skal bestå af de materialer eller buskvækster, som fastsættes i en af kommunen godkendt hegn- og beplantningsplan.

EN
9.3

- Hække i skel mellem parcellerne samt hække mod vej, stier og fællesarealer plantes 30 cm indenfor skellet for de tilstødende ejendomme.
- 9.4 Hegn, hæk, plankeværk, mur eller lignende vedligeholdes på egen side. Hvor de nævnte hegn m.v. vender mod sti, veje, fællesarealer eller lignende, vedligeholdes på begge sider.
- 9.5 Beplantning og lignende på fællesarealer overtages af og vedligeholdes af grundejerforeningen, som fordeler udgifterne på de enkelte ejendomme med lige store andele til hver.
- 9.6 Langs Drosselvænget ud for matr.nre. laeu - laey og lafh - lafo skal der etableres et ca. 1,0 meter højt levende hegn, hvilket hegn stedse skal vedligeholdes. Hegnet kan eventuelt i opvækstperioden støttes af et dyrehegn.
- 9.7 På parcellerne må ikke findes sådan bevoksning, der vil skygge for sol og udsigt eller ved grådighed er til væsentlig ulempe for naboer.
- 9.8 Flise- og indkørselsbelægninger ud for indgangspartier udenfor skelgrænsen anlægges af byggeselskabet.
- 9.9 Parceller, der ikke er bebygget inden den 1. januar 1983, skal af ejeren udlægges med græs, der regelmæssigt slås. Ikke bebyggede arealer på iøvrigt bebyggede parceller skal anlægges som have og vedligeholdes som sådan.
- 9.10 Fremtidig pleje og vedligeholdelse påhviler grundejerforeningen og udføres i overensstemmelse med landskabsarkitektens "Program for pleje og vedligeholdelse."

§ 10

Pantesikkerhed

- 10.1 Til sikkerhed for de økonomiske forpligtelser, der påhviler grundejerforeningen i henhold til nærværende deklaration, indrømmes der herved grundejerforeningen panteret, stor kr. 20.000,00 i hver udstykket parcel, fællesareal og vejarealer undtaget, *ialt 105 parceller, matr. nr. 1002 - 1016*
- 10.2 Når bebyggelse har fundet sted, skal panteretten uden særskilt påtegning herom respektere størst mulige lån af almindelig og særlig realkredit og/eller sparekassemidler med eller uden forsikrings- eller kommunegaranti samt de sælgerpantebreve, der udstedes ved første salg af en bebygget parcel.
- 10.3 Endvidere respekteres ligeledes udensærskilt påtegning ejerpantebreve til sikkerhed for byggelån og forhåndslån (forhåndsprioritering) vedrørende de ovenfor i stk. 3 omhandlede lån.
- 10.4 Med hensyn til de ejendommene nu påhvillende pantehæftelser *byrder og servitutter* henvises til ejendommens blade i tingbogen.

§ 11

Påtaleret

- 11.1 Påtaleretten ifølge nærværende deklaration har alene Karlebo Byråd. Kun denne er bemyndiget til at indrømme mindre betydelige lempelser fra bestemmelserne.

§ 12

- 12.1 Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene matr.nre. labz - lagg samt matr.nr. lmø, alle Jellerød, Karlebo.

12.2 Endvidere begæres deklARATIONEN tinglyst pantstiftende i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.

samt pantbæftelser

12.3 Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Som ejer:

Hillerød, den 14. marts 1980

ASX 452 ApS.
Milnersvej 5, 3400 Hillerød

Jan Christensen

Godkendes i henhold til lov nr. 287 af 26.6.1975, § 36:

Karlebo, den

Indført i dagbogen for retten
i Hørsholm

den 16 MAJ 1980

Akt. skab: Nr.
LYST.

Indført i dagbogen for retten
i Hørsholm

den 16 JUNI 1980

Akt. skab: G Nr. 149.
LYST.

*1 på matr nr. 1 nr. 1 abz-lafy,
1 afz-lagh, 1 agb-lagg Jellerød by, Karlebo.
f.w. angd. servitutstiftende.*

*lyst på matr nr 1 abz-lafy f.w.
ang. d. pantstiftende i § 10.*

fortæller

Clarus: J. v. aug. § 10.

Kjøper dem mere er bekendt således:

- 1) 104 g. l. i kr 57 000 - Ad Bygg. Realk.
- 2) kr 237.000.000 - af g. p. l. l. kr.

afvist fra Tingbogen for aug matr nr
1 af 2 og 1 af 1 Jellerød by. Karlebo,
med et uerwitstiftende samt § 10,
da betinget skødehavens underskrift,
for de nævnte 2 matr nr, ikke ses
at foreligge.

