

9/4-76

Justitsministeriets genpartipapir. Til fortsættelse af dokumentskr.

Del af
matr.nr. 12 c og
del af
matr.nr. 54 a
Usserød by,
Hørsholm sogn.

Anmelder:
IB NITSCHKE
advokat
Ny Østergade 7
1101 København K

DEKLARATION

Undertegnede ejer af ejendommene matr.nr. 12 c og del af matr. nr. 54 a Usserød by, Hørsholm sogn, H. Hoffmann & Sønner A/S, Entreprenør- og ingeniørfirma, Maltegårdsvej 24, 2820 Gentofte, pålægger herved de nævnte ejendomme i anledning af disses udstykning og bebyggelse følgende af Hørsholm kommunalbestyrelse godkendte servitutbestemmelser, der skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommene, samt parceller udstykket herfra.

§ 1.

Område

De i denne deklaration fastsatte bestemmelser har gyldighed indenfor det på vedhæftede bebyggelsesplan indrammede område, det vil sige dele af ejendommene matr.nr. 12 c og matr.nr. 54 a Usserød by, Hørsholm sogn.

§ 2.

Udstykning og bebyggelse

Udstykning af parceller og disses bebyggelse skal ske i overensstemmelse med bebyggelsesplanen, og yderligere bebyggelse af parcellerne kan kun finde sted i det omfang, det er vist på bebyggelsesplanen.

Ændringer af facaderne og disses farver skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 3.

Benyttelse

Der må ikke udøves nogen art af virksomhed - det være sig erhvervsmæssig eller hobbybetonet - som ved støv, røg, støj, lugt, rystelser, ekstraordinær trafik, udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn kan være til gene for de omboende.

Det skal dog være tilladt at indrette privatkontor, atelier, konsultationsværelse, tegnestue og lignende i boligen, og i det hele taget på ejendommen at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udøves i beboelseslejligheder eller i beboelsesejendomme, når virksomheden drives af en af husstandens medlemmer og efter kommunalbestyrelsens skøn på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, kvarterets præg af beboelseskvarter ikke brydes, og virksomheden iøvrigt ikke er til gene for de omboende, fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom, eller skaber trafikgener på vejene i området.

Kommunalbestyrelsen skal godkende enhver form for skiltning.

Det skal ikke på ejendommen være tilladt at holde dyrehold, bortset fra hunde, katte og almindelige stuedyr og kun i det omfang, disse dyr ikke er til gene for de omkringboende.

§ 4.

Grundejerforening

De til enhver tid værende ejere af ejendomme i deklaraionsområdet er pligtige at være medlemmer af en grundejerforening, hvis formål er at varetage medlemmernes fælles interesser.

Grundejerforeningens stiftelse foranlediges af H. Hoffmann & Sønner A/S senest 2 år efter byggeriets påbegyndelse.

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer heri skal godkendes af Hørsholm kommunes kommunalbestyrelse.

Grundejerforeningen er pligtig til på anfordring at tage skøde på de anlagte veje, stier og fællesarealer, der ved udstykningen er udskilt i matriklen som særskilte matrikelnumre.

Overdragelsen sker vederlagsfrit.

§ 5.

Veje, stier og fællesarealer

De på bebyggelsesplanen viste veje, stier, parkeringspladser og øvrige fællesarealer anlægges af H. Hoffmann & Sønner A/S.

Grundejerforeningen afholder udgifterne til vedligeholdelse, renholdelse og snerydning, idet udgifterne pålignes de enkelte parcelejere med lige store parter til hver.

Adgangsvejen til bebyggelsen fra Stenhavevej - Stampevej er af midlertidig karakter, og grundejerforeningen indtræder i forpligtelser og rettigheder vedrørende de på ejendommen matr.nr. 138 a og 40 a Usserød by, Hørsholm sogn, tinglyste forpagtningskontrakter.

Ved påkrav fra Hørsholm kommune påhviler det grundejerforeningen at fjerne den midlertidige vejadgang og etablere ny adgangsvej fra den kommende fordelingsvej nord for bebyggelsen. Udgifterne hertil og betaling af det af kommunen pålignede beløb vedrørende etableringen af den nordlige fordelingsvej afholdes af grundejerforeningen, idet udgifterne ligeledes pålignes de enkelte parcelejere med lige store parter til hver.

Indtil grundejerforeningen er stiftet afholdes alle ovennævnte udgifter af H. Hoffmann & Sønner A/S, der fordeler og opkræver udgifterne hos de enkelte parcelejere.

Parcelejerne skal tåle de med udførelsen af byggeriet og anlægsarbejderne forbundne ulemper og har ikke krav på erstatning herfor.

Fællesarealerne er forbeholdt parcelejere indenfor deklaraationsområdet.

Parkering må ikke finde sted udenfor de anlagte parkeringspladser, der ikke må anvendes til parkering af lastvogne, campingvogne og lignende.

§ 6.

Ledninger

Vedligeholdelse af alle fælles forsynings- og afløbsledninger af enhver art påhviler grundejerforeningen. Den enkelte parcelejer har dog vedligeholdelsespligten vedrørende alle ledninger, incl.

stik fra fordelingsledninger i veje, og installationer på egen parcel og i de på parcellen værende bygninger. Den enkelte parcelejer skal særskilt vedligeholde tagrender med tilhørende nedløb og brønde, der er placeret på hans parcel, uanset om de betjener hans ejendom eller naboejendommen.

Bygninger, træer og større planter eller lignende må ikke anbringes nærmere ledninger end 2 meter. Dette gælder dog ikke de i § 8 nævnte hækbeplantninger mellem de enkelte parceller.

De af grundejerforeningen eller af de respektive offentlige myndigheder m.v. bemyndigede teknikere skal til enhver tid have adgang til vedligeholdelse og renholdelse af samtlige ledninger, når dette måtte være påkrævet.

Hvis det skønnes nødvendigt, at ledninger af enhver art føres over parcellerne, herunder fælles spildevandsafledning, er parcelejerne pligtige at tåle dette og give adgang til ledningernes fremtidige vedligeholdelse. Der vil af parcelejerne ikke kunne kræves erstatning for ledningsføringer af nogen art, der måtte blive foretaget i forbindelse med udstykningen, grundmåningen og byggeriet, og parcelejerne er iøvrigt pligtige uden økonomisk godtgørelse at affinde sig med samtlige ulemper m.v. i forbindelse hermed, ligesom parcelejerne skal tåle tinglysningen af de deklARATIONER, som måtte være nødvendige.

Eksisterende drænledninger skal respekteres. Den enkelte parcelejer kan dog for egen regning forlægge bestående drænledninger, når myndighedernes tilladelse er indhentet.

Eventuel nødvendig afledning af overfladevand, forårsaget af anlæggelse af befastede arealer på de enkelte parceller foretages af den enkelte parcelejer for egen regning.

§ 7.

El-forsyning

Deklarationsområdet skal forsynes med elektricitet fra NESAs, idet de til områdets forsyning nødvendige transformerstationer sikres ved særskilte deklARATIONER.

§ 8.

Beplantning, hegn m.v.

Etablering og beplantning af fællesarealer og hegn sker efter en samlet plan og foretages af H. Hoffmann & Sønner A/S.

Beplantning og lignende på fællesarealerne overtages af og vedligeholdes af grundejerforeningen, som fordeler udgifterne på de enkelte ejendomme med lige store anparter til hver.

Den mellem parcellerne anlagte beplantning i form af skelhæk, må under ingen omstændigheder fjernes eller erstattes af anden form for skelhegn eller beplantning, med mindre såvel grundejerforeningen som de berørte parcelejere har givet deres skriftlige samtykke til dette.

Der må -ikke på parcellerne findes beplantning der ved skygge, kraftig vækst eller på anden måde er til væsentlig gene for naboerne.

§ 9.

Antenneanlæg.

Det er ikke tilladt at etablere udendørs antenneanlæg på de enkelte parceller, men forsyning skal ske fra et fælles antenneanlæg, der etableres i forbindelse med parcellernes bebyggelse. Anlægskabler fremføres til hvert enkelt hus og afsluttes med dåse.

Alle indendørsanlæg samt vedligeholdelses- og reparationsarbejder m.v. skal udføres af en af grundejerforeningen valgt autoriseret installatør og for den enkelte parcelejers regning.

Grundejerforeningen skal overtage drift og vedligeholdelse af antenneanlægget og alle dermed forbundne udgifter skal fordeles ligeligt på de enkelte parceller.

§ 10.

Fjernvarme

H. Hoffmann & Sønner A/S opretter kontrakt med Hørsholm Fjernvarmeforsyning om etablering af fjernvarmeanlæg til samtlige ejendomme, der opføres på ejendommene.

De til enhver tid værende ejere er pligtige at indtræde i kontrakten

med Hørsholm Fjernvarmeforsyning og overtager H. Hoffmann & Sønner A/S' rettigheder og forpligtelser i henhold til denne kontrakt.

§ 11.

Vejbelysning

H. Hoffmann & Sønner A/S foranlediger etablering af stibelysning. En eventuel udbygning af belysningen foretages af grundejerforeningen, der også overtager vedligeholdelsen og afholder anlæggets driftsudgifter. Udgifterne pålignes de enkelte parcelejere med lige store parter til hver.

§ 12.

Pantesikkerhed

Til sikkerhed for de økonomiske forpligtelser, der påhviler de enkelte ejendomme i henhold til nærværende deklaration, begæres nærværende deklaration lyst pantstiftende for et beløb af kr. 5.000,- i hver af de bebyggede parceller. Panteretten tilhører grundejerforeningen.

Når bebyggelse har fundet sted, skal panteretten, uden at særskilt påtegning herom er nødvendig, respektere størst mulige lån af almindelig og særlig realkredit og/eller sparekassamidler med eller uden forsikrings- eller kommunegaranti og med eller uden særlige indfrielsesvilkår.

§ 13.

Tinglysning

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld på ejendommene matr.nr. 12 c og 54 a Usserød by, Hørsholm sogn samt parceller udstykket herfra.

Endvidere begæres deklarationen tinglyst pantstiftende i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende deklarations § 11.

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

§ 14.

Påtaleret

Påtaleretten ifølge nærværende deklaration tilkommer Hørsholm kom-

munalbestyrelse og grundejerforeningen hver for sig.

Kommunalbestyrelsen er berettiget til helt eller delvis at delegerer påtaleretten til grundejerforeningen. Hvis sådan delegering af påtaleretten sker, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid tilbagekalde denne.

Ved væsentlige overtrædelser af deklARATIONEN, eller hvis 2/3 majoritet på en generalforsamling i grundejerforeningen træffer beslutning herom, skal grundejerforeningen være berettiget til at udøve påtaleretten, hvis kommunalbestyrelsen ikke i de enkelte tilfælde vil udøve denne efter mindst 3 måneder forinden at være blevet opfordret hertil.

Indtil grundejerforeningen er stiftet, tilkommer påtaleretten Hørsholm kommunalbestyrelse og H. Hoffmann & Sønner A/S.

§ 15.

Dispensation

De påtaleberettigede har ret til at meddele dispensation fra nærværende deklARATION. Dispensationen kan imidlertid ikke meddeles uden forud indhentet høring af grundejerforeningen og/eller de berørte parter.

Ved udøvelse af dispensationsretten skal de påtaleberettigede tilgodese såvel hensynet til opretholdelse af helhedspræget som hensynet til den enkelte parcelejers interesse i deklARATIONENS overholdelse.

Som ejer af del af matr.nr. 54 a Usserød:
Hørsholm kommunalbestyrelse,
Hørsholm den 25/3 1976.

Ove Sundberg /
sign.navn.

Tiltrædes under henvisning til bygge-
lovens § 4 stk. 2.
Hørsholm Kommunalbestyrelse den 25/3 1976.

Ove Sundberg / Jens Steenstrup

Gentofte, den 30.marts 1976.

H. Hoffmann & Sønner A/S:

P. Glover

Indført i dagbogen for retten

i Hørsholm den 09. 04. 76

Akt skab: U Nr. 521.

LYST.

Notis: Ejend. er belæst med
panlegald

B