Tinglyst: 21.05.1969

Udstykningsdeklaration

Matr.nr. 2 di - 2 ec inkl.
- - 2 eh - 2 hn inkl.
- - 2 id - 2 if, 2 ih, 2 il,
- - 2 im, 2 io, 2 ip

Matr.nr. 2 au, 4 v, 4 y, 2 a, 2 d, 3 cb
Brønsholm by, Karlebo sogn.

Anmelder:
GUNNAR EILAND
Landsretssagfører
Vesterbrogade 6 D,
1620 København V.

KARLEBO KOMMUNE
BYGNINGSINSPEKTORAT
&
TEKNISK FORVALTNING
INDGÅET 29 JUNI 1969
JOUR. NR. K-10-1

Deklaration.

I anledning af påtænkt udstykning af en del af ejendommene matr.nr. 2 au, 4 v, 4 y, 2 a og 3 cb Brønsholm by, Karlebo sogn, pålægger undertegnede ejere af ejendommene følgende af Karlebo sogneråd 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 indrammede område, der omfatter en del af ejendommene matr.nr. 2 au, 4 v, 4 y, 3 a og 2 d samt 3 cb Brønsholm by, Karlebo sogn.

2. Bemyndigelse til påtalerets m.m.

Påtaleretten ifølge nærværende deklaration har alene Karlebo sogneråd. Sogneråddet er bemyndiget til at indrømme mindre betydende lempelser fra bestemmelserne.

3. Udstykning.

Udstykning af parceller skal foretages efter de på kortbilaget angivne retningslinier.

I deklarationsområdet udlægges areal til veje, stier og pladser med den retning og beliggenhed, som med grå farve er vist på kortbilaget. Endvidere udlægges de viste arealer til stier, veje, fordelingspladser, adgangspladser og fælles opholds- eller legepladser.
Udlægget sker uden præjudice for erstatningsspørgsmålet, for så vidt ang. arealer, der overtages af det offentlige.

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 (evt. dobbeltgarage).
Beboelsesbygningen må kun indeholde en lejlighed.
Udnyttelsesgraden må ikke overstige o,2 beregnet på basis af nettogrundarealet + et for alle parceller gældende fast tillægsareal på loo m^2.
I udnyttelsesgraden medregnes ikke indtil 35 m^2 garage og udhusrum. Bruttoetagearealet excl. garage og udhusrum må ikke være mindre end 85 m^2.
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 det stille krav om foranstaltninger, der bringer dette til ophør.

b. Bebyggelsens placering.
Beboelsesbygningen må kun placeres på parcellens nordlige eller østlige del, således at bebyggelsens hovedretning er enten parallel med eller vinkelret på adgangspladser.
Beboelsesbygningen skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og mindst 3,5 m fra vej, sti eller adgangsplads.
Garage eller carport kan placeres nærmere naboskel efter reglerne i landsbyggeloven, men skal placeres mindst 6 m fra adgangsvej eller plads.
Overkørsel over skel må max. være 3 m.
Der skal på grunden være indrettet holdeplads for mindst 2 personbiler evt. carport eller garage indbefattet.

Beboelseshuset skal placeres således, at koten til færdigt stuegulv er højst 30 cm over koten på det af sognerådet fastlagte niveauplan. På hældende terræn må denne forhøjes til 45 cm i det højeste hjørne.

c. Bebyggelsens udformning.

Ingen bygning må opføres med mere end 1 etage, og udnyttet tagetage er ikke tilladt. Tage må ikke udføres i bølgeeternit el. lign. Bygninger må kun med sognerådets 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.

d. Bebyggelsens anvendelse.

På ejendommen må der ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted, indrettes oplagsplads el.lign., campingvogne og lastvogne må ikke parkere på ejendommen.

Der må ikke drives nogen art af virksomhed, som ved røg, støj, ilde lugt, rystelse eller ved sit udseende eler 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.

Sognerådet skal godkende udseende og placering af enhver form for skiltning. Intet skilt må være mere end 40 cm. langt og 25 cm. bredt. Lysende eller belyst skiltning kan ikke forventes godkendt.

Det skal ikke på ejendommen være tilladt at holde husdyr i erhvervsmæssigt øjemed ej heller kaniner, høns eller andre dyr, som efter sognerådets skøn kan være til gene for de omboende.

e. 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 standart, som kan godkendes af sognerådet.

5. Grundejerforening.

Alle ejere af ejendommene 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 medlemsskab gælder dog ikke Karlebo kommune som ejer af arealer til offentlige formål.
Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver.
Det påhviler grundejerforeningen at vedtage de for denne nødvendige love, der dog vil være at godkende af Karlebo sogneråd. Evt. ændringer i foreningens love skal ligeledes godkendes af sogneråd et.
Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de udlagte veje, stier samt pladser og fællesarealer, der ved udstykning skal udskilles i matriklen som særskilte matrikelnumre. Overdragelsen skal iøvrigt ske vederlagsfrit, dog at evt. 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 offentliges overtagelse skal komme parcelejerne tilgode.

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 § 10.
Anlægget skal ske i overensstemmelse med sogneråd ets krav og bestemmelser i kommunens vejvedtægt, og efter et forud af sogneråd et godkendt projekt. Arbejdet skal fortrinsvis udføres som et samlet arbejde. Skråningsarealer fra anlæggene skal tåles på egen grund.
Alle udgifter skal afholdes af grundejerne.

7. Vandforsyning

Etablering af hovedvandledninger og stikledninger for de udstykkede parceller i forbindelse med trikkevand betragtes ligeledes som et fælles anliggende, hvortil alle grundejere inden for deklarationsområdet er bidragspligtige, jfr. nærmere nedenfor § 1o.
Arbejdet skal fortrinsvis udføres som et samlet arbejde og efter et forud af sognerådet godkendt projekt.
Alle udgifter afholdes af grundejerne.
Når vandforsyning er etableret, er grundejerne 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 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 samt fællesantenneanlæg.

Etablering af el-forsyning og vejbelysning samt fællesantenneanlæg betragtes ligeledes som et fælles anliggende, hvortil alle grundejere inden for deklarationsområdet er bidragspligtige, jfr. nærmere ndf. § 1o. Arbejderne skal fortrinsvis udføres som et samlet arbejde og efter et forud af sognerådet godkendt projekt. Det færdige fællesantenneanlæg skal tillige godkendes af Post- og Telegrafvæsenet ved udstedelse af målerattest.
Alle udgifter afholdes af grundejerne.
Elværkets hhv. antennesservicefirmaets repræsentanter har ret til adgang til de på grundene 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 inden for deklarationsområdet er bidragspligtige, jfr. nærmere ndf. § 1o.
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, jfr. dog nedenfor, hvis bestyrelse med bindende virkning og solidarisk hæftelse for et forholdsmæssigt maximeret beløb skal være bemyndiget til at træffe aftaler om udførelsen af modningsarbejderne og disses gennemførelse, evt. 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.
Det bemærkes, at projekt til detailkloak, hovedvandledning og interne veje er udarbejdet af ing. Aug. Teytaud, og at honoraret for dette projekt skal betales til denne på samme måde som de øvrige modningsudgifter.
Sogneråd et kan, hvor forholdene gør det påkrævet, fastsætte tidsfrister, inden hvilke de fælles byggemodningsarbejder skal være udført.
Såfremt underskriverne af nærværende deklaration finder det hensigtsmæssigt at lade grundmodningsarbejderne udføre ved egen foranstaltning, skal de være berettiget hertil. Forinden de påbegynder sådanne arbejder, skal de forelægge projektet og entreprisesum for grundejerforeningens bestyrelse til godkendelse. Ved arbejdets afslutning skal grundejerforeningen overtage arbejdet og forpligte sig til afvikling af gælden.
Påtager de nuværende ejere sig byggemodningen indtræder de i grundejerforeningens eller bestyrelsens rettigheder i.h.t. nærværende deklarations bestemmelser, indtil grundejerforeningen har overtaget forpligtelserne. Såfremt Karlebo Sogneråd meddeler kommunegaranti til underskrivernes udførelse af grundmodningsarbejder skal entreprisesummerne godkendes af Karlebo Sogneråd.
Hvis underskriverne selv forestår byggemodningen, indtræder pligtil til medlemsskab af grundejerforeningen først efter byggemodningens afslutning.

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, fællesarealer m.v.

Det påhviler grundejerforeningen at drage omsorg for vedligeholdelse af de udlagte veje, stier og fællesarealer samt detailkloak i det omfang, der ikke opnås aftale med Karlebo kommune om dennes overtagelse af vedligeholdelsespligten med eller uden opkrævning af bidrag hos grundejerne.
Udgifter til vedligeholdelse påhviler grundejerne og fordeles med lige store anparter for hver udstykket parcel på samme måde som ovenfor i § 11 anført vedrørende fordelingen af anlægsudgifterne med mindre sognerådet træffer anden bestemmelse, herunder om bidragspligt for lodsejerne uden for 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 NESA. Grundejerforeningen vil ligeledes kunne træffe aftale om fordelingen af udgifterne i princippet efter samme retningslinier som foran angivet.
Fællesantenneanlægget tilhører grundejerforeningen, som bærer omkostningerne til drift og vedligeholdelse samt evt. udbygning med yderligere kanaler.

13. Færdselsret m.m.

De på kortbilaget viste veje, pladser og stier som angivet med grå farve skal være tilgængelige for offentlighedens færden.
De udlagte veje, pladser og stier tjener som adgangsvej for alle grunde inden for deklarationsområdet, herunder også for stamparcellen og senere udstykkede parceller.
Grundejerne kan ikke modsætte sig, at vejene benyttes som adgangsveje for uden for deklarationsområdet beliggende ejendomme.
Der må kun etableres adgang til parcellerne som angivet på kortbilaget med kraftig optrukket linie.

14. Hegn.

Hegn skal udføres som levende hegn. Hegnsplantningen må støttes af trådhegn, (dyrehegn), der i så fald ikke må have større højde end 1,2o m.

10. Økonomiske forpligtelser.

Grundejerne er pligtige til at yde bidrag i forbindelse med vedligeholdelsen af fællesarealer, herunder tørvningsbidrag i forbindelse med rejsning, reparationer, skråninger, optagning af brønde m.v. samt forbedring af anlægsarbejder og evt. anskaffelse af beredskabsmateriel m.v. uden i den anledning at have krav på erstatning.
Såfremt grundejerne eller grundejerforeningen efter sognerådets skøn ikke opfylder de grundejerne eller foreningen i nærværende deklaration eller i øvrigt til enhver tid gældende love for foreningen pålagte forpligtelser, er sognerådet berettiget til for grundejernes regning at foranledige de pågældende forpligtelser opfyldt.

11. Panteretssikkerhed.

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 samt fællesantenneanlæg, § 9, stk. 2, om detailklokkering, indrømmes der hermed den i § 4 omhandlede grundejerforening en 1'prioritets pantret ikke overstigende kr. 10.000,- i hver udskykket villaparcel. Grundejerforeningens bestyrelse er bemyndiget til at overdrage eller tinglyse denne panteret til långivende pengeinstitut til sikkerhed for lån optaget til finansiering af udgifterne, ligesom bestyrelsen er bemyndiget til at meddele kvitterings- og modeklusionspåtegninger. Panteretten skal tillige tjene til sikkerhed for ing. Reyhandt's i § 10 anførte honorarkrav.
Når udgifterne er afholdt og lånene tilbagebetalt, skal panteretten nedsættes til kr. 1.200,- i hver villaparcel til sikkerhed for grundejerforeningens økonomiske forpligtelser med hensyn til vedligeholdelsen af forannævnte anlæg og iøvrigt til sikkerhed for de forpligtelser, der til enhver tid lovligt måtte påhvile foreningen, ligesom panteretten skal tjene til sikkerhed for grundejerforeningskontinganet.
Panteretten skal herefter respektere lån af offentlige midler, kredit- og hypotekforeningslån, realkreditfondlån eller tilsvarende sparekasselån med eller uden forsikrings- eller kommunegaranti.
Panteretten skal tillige tjene Karlebo sogneråd til sikkerhed for sogneråds økonomiske forpligtelser, for så vidt sogneråd i medfør af foranstående §§ 6, 7, 8 og 9, stk. 2, måtte pådrage sig

nogen økonomisk forpligtelse, ligesom panteretten skal tjene Karlebo sogneråd til sikkerhed for ethvert tab, der måtte opstå for kommunen i forbindelse med en evt. kommunegaranti for lån optaget til finansiering af nedbringsarbejderne.
Karlebo sogneråd skal have ret til at gøre panterotten direkte gældende over for de enkelte grundejere og forud for grundejerforeningen, uanset hvad den pågældende grundejer på det pågældende tidspunkt måtte skylde til foreningen.

17. Tinglysning m.v.
Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld på de i deklarationens indledning nævnte ejendomme. Endvidere begæres deklarationen tinglyst pantstiftende i overensstemmelse med bestemmelserne i § 16.
Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.
Alle udgifter ved stempling og tinglysning af nærværende deklaration, herunder senere påtegninger om nedsættelse af panteretten, påhviler grundejerne.

København, den 29-3-69.

For matr.nr. 2 a Brønsholm by,
Karlebo sogn - Hjortholmgaard.
Brønsholm, den 1o. marts 1969. Einer Petersen.

For matr.nr. 3 cb Brønsholm by,
Karlebo sogn - Holmegaard.
København, den 2o. marts 1969. Sv.V. Hansen.

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:
Arne Homann
Landsretssagfører
St. Kongensgade 77,
1264 København K.

For ejerne af matr.nr. 2 au, 4 vog 4 y Brønsholm by, Karlebo sogn:
Povl Jensen. Aug. Teytaud. Thorvald Dreyer.

Til

[illegible]

G. NNAR EILAND-
Landsretssagfører
Ve- nsbrogade 6 D
Tlf. *12 40 50

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Kr. 0,80

Kr. 0,80

Kr. 0,80

§ 7	kr.	2.227
§ 14^{I}	"	4
§ 14^{II}	"	3
Ialt	kr.	2.234

Indført i dagbogen for retten i Hørsholm den 21.05. 69.

Akt. skab: Z nr. 578.

Lyst.

Anm: Ejendommene er behæftet med pantegæld.

Afvist fra tingbogen f.s.v. ang. matr.nr. 2 d Brønsholm by, Karlebo sogn, da adkomsthavers underskrift mangler.

Carsten Jepsen.


HAVREVÆNGET
BYGVÆNGET
EGEDALSVEJ
BRØNSHOLM KONGEVEJ
KEDAL INDUSTRIPARK
Annebergs-
Hus AB