

KOPI

Matr; hr. 4h Brønsholm by,
Karlebo, sogn.

Anmelder:

Per Fasting,
landsretssagfører,
Ny Vestergade 1,
1471 København K.
Tlf: 12 09 13

DEKLARATION

Undertegnede Kay Wilhelmsen, Vassingerød pr. ,Lyngø, som er , ejer af ejendommen matr., nr. .4h Brønsholm" Karlebo sogn, på hvilken ejendom der er 20 gårdhuse, som vist på vedhæftede bebyggelsesplan under opførelse, og som vil blive udmatrikuleret som 20 selvstændige ejendomme, deklarerer herved følgende forpligtelser, som skal pålægges de nævnte ejendomme for min og alle efterfølgende ejeres besiddelsestid, og som vil være at tinglyse servitutstiftende på de ovennævnte ejendomme:

Udstykning.

1. Når udstykning af parceller, veje, stier og fællesarealer m.m. har fundet sted efter udstykningsplan af landinspektør Erik Dam, må ingen parcel siden udstykkes eller fraskilles areal til tilstødende parceller, ligesom veje, stier og fællesarealer m.v. ej heller må udstykkes yderligere og stedse skal bestå som matrikulært selvstændige ejendomme.

Bebyggelse.

2.. Den af den nuværende ejer projekterede og af Karlebo kommune godkendte bebyggelse må ikke ved ombygning ændres, således at det udseende, som præger den samlede bebyggelse, ændres. På grundene må ikke opføres yderligere tilbygninger, skure el.lign.

3. Den til parcellerne ved disses overtagelse etablerede adgang må ikke senere ændres uden samtykke fra den påtaleberettigede.

Brandmur.

4. Fællesmurene i skellet mellem de på planen viste gårdhuse der er opført med fællesmur, skal i henhold til bygningsmyndighedernes krav være opført som brandmur, og det påhviler ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure i deres nuværende stand, hvorfor der ingensinde må ske gennembrydning af disse. Udgifterne til brandmurens vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen hver, medmindre opstående skader udelukkende skyldes den ene part, i hvilket tilfælde vedkommende alene skal afholde udgifterne.

Benyttelse.

5. Køberen af en ejendom skal benytte denne således, at den ikke ved støj, røg, støv, lugt, rystelser, ved sit udseende eller på anden måde efter Karlebo kommunes skøn er til gene for de omboende. Specielt må der ikke være dyrehold på ejendommen, bortset fra hund, kat og almindelige stuedyr.

6. Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse for een familie eller for et antal personer, hvor antallet ikke overstiger een person pr. husrum. Dog er fremleje tilladt. På ejendommen må ikke være butik" udsalg, fabrik, værksted, vognmandsforretning'," oplagsplads eller drives nogen erhvervsvirksomhed, bortset fra privatkontorer, tegnestuer, atelierer og lign. Erhvervsvirksomheder, som almindeligvis forefindes i beboelseslejlighed, og kun når det efter Karlebo kommunes skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres, eller kvarterets præg af boligkvarter brydes., Skiltning må kun ske med kommunens godkendelse.

Hegn og have.

7. Mellem de enkelte parceller og mellem parcellerne, og fællesarealerne er ejerne pligtige at vedligeholde de hegn, som de nuværende ejere opretter. Ændring af hegn må kun finde sted efter tilladelse fra de påtaleberettigede, idet dog hække kan suppleres med trådhegn af maksimal højde 1,20 m. Den største højde af hæk i parcellernes skel må ikke overstige 1,80 m.

8. Hegn og have skal holdes i sømmelig stand, således at naboer ikke generes af ukrudtsfrø o. l. eller anden for bebyggelsen skæmmende beplantning. Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der efter den påtaleberettigedes skøn ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

Parkering.

9. Al parkering af personautomobiler, minibusser, camping-, last-, flytte- eller fragtvogne eller andet lignende er forbudt på eller udenfor parcellerne, medmindre det alene sker for at foretage almindelig af- og pålæsning o.lign. Parkering må alene foregå på de projekterede parkeringspladser.

Veje, stier og fællesarealer m.v.

10. Ejeren skal renholde, snerydde og gruse arealer med fast belægning udfor sit eget hus. Renholdelse, vedligeholdelse, snerydning m.v. af områdets tilkørselsveje, vej- og stiarealer, fællesarealer m.v. udføres ligeledes af grundejerne eller af grundejerforeningen på medlemmernes vegne. De i bebyggelsen udlagte fællesarealer og fællesanlæg skal vedligeholdes i den af de nuværende ejere anlagte stand og udformning, som kun må ændres med de påtaleberettigedes samtykke. Arealerne skal være offentligt tilgængelige.

Forsynings- og afløbsledningers vedligeholdelse m.m.

11. Alle fælles forsynings- og afløbsledninger, det være sig vand og kloakledninger, vejbelysning samt fjernvarmeledninger skal til høre grundejerne eller grundejerforeningen, medmindre de nævnte anlæg tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, fjernvarmeselskab eller lignende institutioner og iøvrigt uanset om de er placeret på eller i veje, stier, fællesarealer eller hos de enkelte parcelejere.

Vedligeholdelsen af samtlige foran opregnede ledninger påhviler de, der i henhold til det foran bestemte er ejere af ledningerne. Større planter eller lignende må intetsteds anbringes så nær ved de ovennævnte ledninger, at de gennem deres vækst kan befrygtes at ville skade ledningsanlæggene eller vanskeliggøre og fordyre reparationer af ledningerne. Såfremt sådan beplantning foretages, kan den af grundejerforeningen fordres fjernet. De af grundejerforeningen eller af de fornævnte offentlige myndigheder eller institutioner bemyndigede teknikere og hjælpere skal til enhver tid have adgang for vedligeholdelse og renholdelse af samtlige ledninger, uanset hvem disse tilhører, eller hvor de findes, når det måtte være påkrævet. Såfremt opgravning eller lignende af ledningerne er nødvendigt for kontrol eller reparation, skal forsvarlig efterreparation foretages og bekostes af den, der i henhold til det foran bestemte er ejer af ledningerne.

Tagrender og nedløb.

12. Vedligeholdelse af tagrender og nedløb, der ligger udenfor matri-

kelgrænsen på naboejendommen skal vedligeholdes af den ejer, der har de pågældende tagrender og nedløb beliggende på sit matr. nr. Tagrender- og nedløb der vender mod fælles arealer og stier, veje m.m. skal vedligeholdes af den ejer på hvis hus, tagrenderne og nedløbene er opsat.

Efter vedtagelse på en generalforsamling i grundejerforeningen skal det dog kunne aftales, at vedligeholdelse af alle tagrender og nedløb skal forestås af grundejerforeningen.

Fælles radio- og fjernsynsantenneanlæg.

13). Et fælles radio- og fjernsynsantenneanlæg for alle de ejendomme, der omfattes af nærværende deklaration, skal etableres. Anlægget, der skal udføres på een gang" skal tilhøre grundejerne eller grundejerforeningen og vedligeholdelse af disse. Opsætning af udvendige antenneanlæg på de enkelte ejendomme er ikke tilladt.

Grundejerforening.

14. Samtlige ejere af ejendomme der omfattes af nærværende deklaration, er pligtige at være medlemmer af den grundejerforening, der skal stiftes på anfordring af Kay Wilhelmsen, der ligeledes skal forestå stiftelsen af foreningen. Vedtægterne skal godkendes af Karlebo kommunalbestyrelse.

Vedtægterne skal indeholde hjemmel til at pålægge og opkræve kontingent hos de enkelte grundejere af en sådan størrelse, at foreningen altid er i stand til at bestride foreningens opgaver og afholde de dermed forbundne udgifter. Foreningens' opgaver skal hovedsagelig være at varetage grundejernes interesser i en fælles administration af alle fælles anlæg, vedligeholdelse af fælles anlæg, ledninger m.m. Grundejerforeningen skal forestå og bekoste vedligeholdelse og renholdelse, herunder grusning i glat føre samt rydning for sne af parkeringspladser, veje og stier.

Strømforbrug til belysning af veje, stier og parkeringspladser betales af kommunen, når disse anlæg er etableret og godkendt af kommunen. Den nuværende ejer Kay Wilhelmsen er berettiget til at give møde på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger, men ikke pligtig til at være medlem af foreningen.

15. På anfordring er grundejerforeningen pligtig at tage skøde på samtlige tilkørselsveje, veje, stier, fællesarealer m.v. og alle derpå værende indretninger, som den nuværende ejer overdrager vederlagsfrit til grundejerforeningen, senest når hele det areal, der er omfattet af nærværende deklaration, er fuldt udbygget.

16. Ved køb af de enkelte ejendomme indgår en carport pr. ejendom, og ingen ejendom kan sælges uden carport, ligesom de enkelte ejere ikke senere kan afhænde den til hver ejendom hørende carport.

Servitut og pant.

17. Til sikkerhed for samtlige foranstående udgifters betaling vil nærværende deklaration tillige være at tinglyse pantstiftende i hver af de under udstykningen hørende parceller til fordel for grundejerforeningen for et beløb på indtil kr. 1.000,- skriver eettusinde kroner.

Påtaleret.

18. Påtaleberettiget vedrørende nærværende deklaration er:

a) Karlebo kommunalbestyrelse, dog ikke vedrørende punkterne:

7 + 8: Hegn og have.

14 + 15 + 16: Grundejerforening.

17: Servitut og pant.

b) Kay Wilhelmsen, Vassingerød, 3540 Lyngge, så længe han ejer nogen ejendom, der omfattes af nærværende deklaration.

c) Grundejerforeningen.

Karlebo kommunalbestyrelse fortolker i tvivlstilfælde alene med bindende virkning for såvel grundejerforening som den enkelte grundejer deklarationens bestemmelser.

Dispensation og lempelser, som ikke ændrer kvarterets præg, kan meddeles af Karlebo kommunalbestyrelse, og grundejerforeningen eller ejere af parceller kan ikke gøre indsigelser herimod.

Respektbestemmelser og stempel.

19. Nærværende deklaration respekterer alle på ejendommen nu tinglyste hæftelser, servitutter og andre byrder, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Deklarationen respekterer endvidere alle lån af offentlige midler eller sparekassemidler og 2. og 3. prioritetslån i realkreditinstitution eller sparekasse, herunder forsikringsgaranteret tillægslån og kontantlån med bestemmelser om særlig indfrielsesmåde, samt pantebreve udstedt til sælger eller ordre ved de af nærværende deklaration omfattede ejendommens første overdragelse efter udstykningens approbation.

Vassingerød, 1971.

Kay Wilhelmsen