

Matr.nr. 85 u, Usserød Anmelder: lrs. Axel Jacobsen  
by, Hørsholm sogn Hovedgaden 29,  
2800 Lyngby

## D e k l a r a t i o n

Undertegnede ejer af:

matr.nr. 85 u,  
Usserød  
by, Hørsholm  
sogn,

pålægger herved med virkning for sig og efterfølgende ejere nævnte ejendom følgende deklARATION:

### Deklarationens område

#### § 1.

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr.nr. 85 u, Usserød by, Hørsholm sogn, og alle parceller, der udstykkes fra ejendommen indenfor nævnte område.

### Områdets anvendelse

#### § 2.

I området må kun opføres række- og kædehusbebyggelse med tilhørende fællesarealer i overensstemmelse med vedhæftede kortbilag.

De projekterede række- og kædehuse må ikke ved om- eller tilbygning forandres, således at den ensartede facade forandres, ejheller må facaderne ændres ved maling med andre farver eller lignende.

Det er med Hørsholm kommunes særlige tilladelse muligt at opføre en tilbygning til et-planshusene på maksimalt 25 m<sup>2</sup>. Tilladelsen kan kun forventes i det omfang, udnyttelsesgraden for det samlede areal muliggør det. Tilbygningen må ikke ændre bebyggelsens karakter og skal udføres med anvendelse af samme materiale og i det hele med samme ydre fremtræden som bebyggelsen iøvrigt.

### Udstykning

#### § 3.

Bortset fra mindre skelreguleringer må yderligere udstykning af de enkelte parceller ikke finde sted.

### Brandmure

## § 4.

De i skellet mellem husene opførte brandmure er fælles for de tilstødende ejendomme. Det påhviler ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure. Udgifterne til brandmurens vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen hver, medmindre opståede skader udelukkende skyldes den ene part, i hvilket tilfælde vedkommende alene skal afholde udgifterne.

Benyttelse

## § 5.

De på parcellerne opførte huse må kun benyttes til beboelse. Dog skal det være beboerne tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse (liberalt erhverv såsom tegnestue, advokatkontor, revisor, læge m.v.), når udøvelsen heraf sker af den, der bebor ejendommen, og når virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres eller kvarterets præg af boligområde ikke brydes. Desuden må virksomheden ikke fremkalde ulemper for de omkringboende eller fremkalde behov for parkeringsmuligheder, som ikke allerede er til stede på ejendommen.

Boligerne må ikke benyttes til anden form for erhvervsvirksomhed. Der må således ikke på ejendommen indrettes eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed o.lign., ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden form for erhvervsmæssig udlejning.

Ovennævnte bestemmelser skal ikke være til hinder for, at ejeren fremlejer hele ejendommen. Værelser må kun udlejes til enlige logerende, og uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse må kun udlejes et værelse af hver bolig.

Der må ikke på ejendommene have nogensomhelst virksomhed, nogen installation, indretning, oplag eller andet, som ved ilde lugt, røg, støj, ubehageligt skue eller på anden måde efter kommunens eller grundejerforeningens skøn er eller kan være til gene for de omboende. Specielt må der ikke være dyrehold på ejendommen, bortset fra hund, kat og almindelige stuedyr.

Skiltning må ikke finde sted.

Hegn

## § 6.

Parcellerne skal stedse holdes forsvarligt heget. Mellem de enkelte parceller og mellem parcellerne og fællesarealerne er ejerne pligtige til at vedligeholde de hegn, som den nuværende ejer opretter. Ændring af hegn må kun finde sted efter tilladelse fra de påtaleberettigede, idet dog hække kan suppleres med trådhegn. Den

største højde af hegn i parcellernes skel må ikke overstige 1,80 m.

### Have

#### § 7.

Den ubebyggede del af parcellerne skal stedse være anlagt som have og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer, fri for ukrudt og anden for bebyggelsen skæmmende beplantning.

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

Skæmmende og ildelugtende affaldsbunker må ikke forefindes på parcellerne. Affaldsbunker må kun indeholde haveaffald. På parcellerne må udover haveaffald ikke forefindes oplag af nogen art.

### Parkering

#### § 8.

Al parkering af last-, omnibus, camping-, flytte- eller større fragtbiler, både eller andet lignende er forbudt på eller ud for parcellerne såvelsom på deklarationsområdet iøvrigt, med undtagelse af almindelig af- og pålæsning.

Enhver anden form for parkering, der ikke er af kortere varighed, skal finde sted på dertil indrettede parkeringsarealer.

### Veje, stier og fællesarealer

#### § 9.

Veje, parkeringsarealer, stier og fællesanlæg på deklarationsområdet anlægges af nuværende ejer og tilskødes vederlagsfrit grundejerforeningen (jfr. § 12), der er forpligtet til at modtage skøde herpå efter påkrav fra nuværende ejer. En del af fællesarealet er beliggende i landzone. Frigørelsesafgift ved evt. senere inddragelse i byzone - helt eller delvis - betales af grundejerforeningen. Grundejerforeningen er pligtig til af landzonearealet (evt. kommende byzoneareal) vederlagsfrit at tilskøde havearealer (ca. 80 m<sup>2</sup> pr. hus som vist på vedhæftede kortbilag) til 4 huse af blok 22 grænsende op til landzonearealet efter påkrav af nuværende ejer eller de pågældende parcelejere, når (og hvis) dette efter gældende lovgivning er muligt. Evt. frigørelsesafgift for de nævnte 4 haver (á ca. 80 m<sup>2</sup>) betales af Højgaard & Schultz A/S. Udgifterne ved udstykning og tilskødning betales af de pågældende parcelejere. Udstykning skal i givet fald foretages af landinspektørfirmaet J. Hyldegaard Larsen.

Af fællesarealet forventes eksproprieret af det offentlige et areal, stort ca. 4.940 m<sup>2</sup>, i forbindelse med Adalsvejens forlægning. Ekspropriationserstatning herfor tilkommer den

nuværende ejer (Højgaard & Schultz AIS), dog med fratrækning af evt. af grundejerforeningen betalt frigørelsesafgift for den del af det eksproprierede areal, der på nuværende tidspunkt ligger i landzone. Evt. erstatning i medfør af § 12 i lov om by og landzone tilfalder Højgaard & Schultz A/S.

Vedligeholdelse, renholdelse, snerydning, grusning af veje og stier påhviler grundejerforeningen.

Nærværende bestemmelse gør ingen begrænsninger i den enkelte ejers ansvar og pligt til renholdelse, snerydning m.v., som måtte påhvile ham overfor offentlige myndigheder i henhold til de til enhver tid gældende love og vedtægter.

På oversigtsarealer ved boligvejenes udmunding i stamveje (5 m hjørneafskæringer udlægges) må beplantning og lignende maksimalt være 1,0 m høj.

Fællesarealer vedligeholdes og renholdes af grundejerforeningen.

Karakteren og anvendelsen af friarealerne må ikke ændres indenfor 30 m fra bygningen uden skriftlig indforståelse fra den tilstødende grundejer (i nærværende udstykning).

Al brug af og færdsel på fællesarealerne skal være forbeholdt foreningens medlemmer, dens familier og gæster, men kan aldrig gøres til genstand for erhvervsmæssig udnyttelse eller afhændelse.

Forsynings- og afløbsledningers vedligeholdelse m.v.

#### § 10.

Grundejerforeningen overtager og vedligeholder fællesledninger i det omfang, de ikke ejes og vedligeholdes af vedkommende forsyningsselskab eller af det offentlige. Grundejerforeningen betaler vejbelysning.

Stikledninger indenfor hver grund ejes og vedligeholdes af vedkommende grundejer i det omfang, de ikke ejes og vedligeholdes af vedkommende forsyningsselskab eller af det offentlige.

De af grundejerforeningen eller af offentlige myndigheder eller forsyningsselskaber bemyndigede teknikere og hjælpere skal til enhver tid have adgang til vedligeholdelse og renholdelse af samtlige ledninger, uanset hvem disse tilhører, eller hvor de findes, når dette måtte være påkrævet. Såfremt opgravning eller lignende af ledningerne er nødvendig for kontrol eller reparation, skal der foretages efterreparation og fuld retablering uden anden erstatning end fuld retablering af bestående forhold.

Større planter eller lignende må intetsteds anbringes så nær ved de ovennævnte ledninger, at de gennem deres vækst kan frygtes at ville skade ledningsanlæggene eller vanskeliggøre og fordyre reparationer

af ledningerne. Såfremt sådan beplantning foretages, kan den fordres fjernet.

Den til enhver tid værende ejer af ejendommen er pligtig at underskrive deklARATIONER, som måtte blive forlangt af kommunen eller vedkommende forsyningsselskab.

#### Fælles antenneanlæg

##### § 11.

Den nuværende ejer af ejendommen drager omsorg for etablering af fælles antenneanlæg med benyttelsesret for alle parceller.

Anlægget skal tilhøre grundejerforeningen, der forestår drift og vedligeholdelse heraf.

Vedligeholdelsespligten forsåvidt angår ledningen til de enkelte huses installation påhviler den enkelte husejer fra det punkt, ledningen er tilsluttet fællesledning.

Der må ikke opsættes udendørs antenner på de enkelte ejendomme.

#### Grundejerforening

##### § 12.

Enhver ejer af de af deklARATIONEN omfattede parceller skal være medlem af en grundejerforening, der stiftes på den nuværende ejers initiativ, dog senest, når halvdelen af de enkelte parceller er solgt.

Foreningens love skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Evt. ændringer i foreningens love skal ligeledes godkendes af Hørsholm kommunalbestyrelse. Grundejerforeningens love kan ikke ændres så længe den nuværende ejer (Højgaard & Schultz A/S) ejer nogen parcel, medmindre Højgaard & Schultz A/S accepterer ændringen.

Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver og i det hele varetage grundejernes fælles interesser, herunder vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer og anlæg, vej og stibelysning, antenneanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger af enhver art, (alt i det omfang, udgiften ikke bæres af forsyningsselskaber eller offentlige myndigheder), ligesom foreningen i det hele skal varetage grundejernes forhandling med forsyningsselskaber og det offentlige.

Enhver parcelejer er pligtig at betale kontingent til foreningen i overensstemmelse med dennes love. Afgifter, hvis størrelse alene er afhængig af de enkelte medlemmers forbrug og ønsker, kan ikke opkræves gennem grundejerforeningen.

Den nuværende ejer er berettiget til at give møde på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder og er pligtig og berettiget til at være medlem forsåvidt angår endnu ikke solgte parceller. Ejeren er i kraft heraf berettiget til at stemme for de ikke solgte parceller.

#### Påtaleret

##### § 13.

Påtaleberettiget ifølge nærværende deklARATION er Hørsholm kommunalbestyrelse og grundejerforeningen hver for sig.

Kommunalbestyrelsen kan helt eller delvis delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

#### Dispensation

##### § 14.

Hørsholm kommunalbestyrelse kan alene og med bindende virkning for samtlige grundejere meddele dispensation fra deklARATIONENS bestemmelser, men skal forinden høre grundejerforeningen om dennes stilling hertil.

#### Tinglysning

##### § 15.

Nærværende deklARATION begæres lyst servitutstiftende forud for al pantegæld på ejendommen forpligtende for ejeren og efterfølgende ejere af ejendommen og parceller udstykket herfra.

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

#### Pantsikkerhed.

##### § 16.

Til sikkerhed for opfyldelsen af pligterne iflg. nærværende deklARATION og til sikkerhed for parcelejernes øvrige forpligtelser overfor grundejerforeningen, begæres nærværende deklARATION tillige lyst pantstiftende for kr. 3.000,-, hvilket beløb tinglyses på hver af de under udstykning værende boligparceller. Retten til at gøre krav gældende indenfor det pantstiftende beløb tilkommer grundejerforeningen.

De som pantstiftende lyste kr. 3.000,- respekterer uden yderligere påtegning størst mulige lån i almindelig og særlig realkredit (herunder evt.-sparekasselån) til vilkårlig rente og løbetid, herunder kontantlån (og evt. rentesikringslån) med særlige

indfrielsesvilkår samt pantebreve til nuværende ejer (og sælger) eller ordre (herunder evt. lån til pensionskasse e.lign.), som optages ved ejendommens (parcellernes) første prioritering efter ejendommens opførelse og i forbindelse med parcellens salg fra nuværende ejer.

Fremtidige prioriteringer af almindelige og særlige realkreditfondsmidler, herunder tillægs- og ejerskiftelån, til vilkårlig rente og løbetid, respekteres. Yderligere fremtidige prioriteringer respekteres ikke.

Charlottenlund, den 1.10.76  
Højgaard & Schultz A/S

