

Matr. nr. 1 a, m. fl.,
Usserød by,
Hørsholm sogn.

Anmelder:

Deklaration for arealer ved Ahornvej.

"Frennegård afd. III"

Undertegnede ejere af ejendommene matr. nr. 1 a og matr. nr. 2 a, Usserød by, Hørsholm sogn og de fra denne ejendom ved landbrugsministeriets skrivelse af 13. december 1962 udstykkede parceller matr. nr. 1 cg, 1 ch, 1 ci, 1 ck, 1 cl, 1 cm, 1 cn, 1 co, 1 cp, 1 cq, 1 cr, 1 cs, 1 ct, 1 cu, 1 cv, 1 cx, 1 cy, 1 cz, 1 cæ, 1 cø, 1 da, 1 db, 1 dc, 1 dd, 1 de, 1 df, 1 dg, 1 dh, 1 di, 1 dk, 1 dl, 1 dm, 1 dn, 1 do, 1 dp, 1 dq, 1 dr, 1 ds, 1 dt, 1 du, 1 dv, 1 dx, 1 dy, 1 dz, 1 dæ, 1 dø, 1 ea, 1 eb, 1 ec, 1 ed, 1 ee, 1 ef, 1 eg, 1 eh, 1 ei, 1 ek, 1 el, 1 em, 1 en og 1 eo pålægger herved på egne og fremtidige ejeres vegne de nævnte ejendomme følgende bestemmelser, der vil være at tinglyse som servitutstiftende på disse ejendomme, idet der med hensyn til de på ejendommene allerede hvilende hæftelser og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.

De ovennævnte udstykkede parceller matr. nr. 1 cg til og med matr. nr. 1 eo er udstykket i arealer på ikke under 500 m² netto (tillægsarealer i veje og i fælles friarealer ikke medregnet) og parcellerne må ingensinde yderligere udstykkes uden de påtaleberettigedes særlige tilladelse.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2.

Der må kun indrettes een bolig på hver grund, og den skal være minimum 110 m² i bruttoetageareal, heri inkluderet bryg-

gers af maximum 10 m², men exclusive eventuelle erhvervsarealer, øvrige udhusrum og garager. Derudover skal der i forbindelse med hver bolig reserveres plads til eller indrettes mindst een garage. Eventuelle udhusrum må kun opføres sammenbygget med beboelseshus eller garage.

Bebyggelsen må ingen steder rumme mere end eet beboelselag. Undersiden af kælderbjælkelaget må ikke ligge mere end 20 cm over højeste punkt af omliggende terræn ved hus.

Beboelseshuse med tilhørende opholdsterrasser skal placeres mindst 2,5 m fra vejskel.

Garager og udhuse kan opføres efter bestemmelserne i "Bygningsreglement for købstæderne og landet". Dog skal afstanden mellem sådanne bygninger og skel mod ejendomme udenfor dette deklarationsområde mod syd, frialealer og sti vest for parceller under denne deklaration være mindst 5 m.

Mellem garageport og vejskel skal der være mindst 5 m.

Garager og udhuse skal iøvrigt respektere byggelinier langs veje.

Bebyggelserne må ikke anvendes og indrettes til andet end helårsbeboelse. Der må ikke drives erhvervsvirksomhed, herunder vognmandsforretning af enhver art. Dog undtages sådan virksomhed, som i almindelighed drives i boligkvarterer uden at være til gene for omboende eller at forringe kvarterets karakter af bolig-kvarter. Lokaler til sådan virksomhed (lægekonsultation, sagførerkontorer, tegnestuer og lign.) må kun indrettes, hvis det sker i forbindelse med en bolig for indehaveren.

Der må ikke parkeres last-, omnibus-, flytte- og større fragtbiler, taxaer, lillebiler lignende køretøjer over længere tidsrum på parcellerne eller ud for disse.

For bebyggelserne fastsættes følgende ordensbestemmelser:

Alle bygninger skal placeres parallelt med eller vinkelret på vejskel.

Facade må kun opføres som gult eller flammet, blankt murværk med tilbageliggende fuge således, at hver enkelt facade fremtræder med mindst 1/3 murværk (heri ikke medregnet gavltrekanter). Dog kan gavltrekanter, garager med eventuelle udhusrum og skærmtage tillades opført i ren trækonstruktion med lodret træbeklædning, alt udført af ru, mørkebrunt behandlet træ.

Tage på beboelseshuse skal udformes som rygningstage (sadedtage) med 25° hældning og må kun have to tagflader.

Tage må kun dækkes med taglsten, bortset fra tage på garager og skærmtage, hvor flade tage (max. 3° taghældning) dækket med tagpap er tilladt.

Antenner må ikke fastgøres til skorstenene. Tagflader må ikke gennembrydes af kviste. Ovenlys må kun anvendes i beskedent omfang og kun til belysning af tagrum og evt. sekundære rum.

Alle ubebyggede arealer, såvel parceller som friarealer, skal henligge i ordentlig, vedligeholdet tilstand. Finder de påtaleberettigede, at et areal henligger i skæmmende, forsømt tilstand, kan de stille krav om foranstaltninger, der bringer dette til ophør.

Køberne af parcellerne er inden 6 måneder efter overtagelsen forpligtet til at hegne mod naboparceller og har fuld hegnspligt indtil salg af naboparcel finder sted.

Mod veje og friarealer skal plantes levende hegn (hække). Det skal dog tillades at sætte ståltrådshegn inde i de levende hegn for at gøre dette uigennemtrængeligt for hunde m.v., når det sker således, at hegnet helt indesluttet i det levende hegn senest 3 år efter anbringelsen. Stensætninger må ikke under nogen form anvendes mod veje og friarealer.

De levende hegn skal mod vej eller sti plantes mindst 30 cm inden for skellinien.

Beplantningen på parcellerne må ikke være af sådan art eller omfang, at den ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for de omboende.

Der er til hver parcel anlagt een overkørsel over fortov; denne skal anvendes som tilkørsel til parcellen og må ikke ændres, ligesom anden tilkørsel til parcellen ikke må etableres.

De nødvendige afstivninger for el-forsyningsanlægget skal til enhver tid tolereres.

Når en ejendom bebygges, skal køberen, forinden grundudgravningen påbegyndes, for egen regning lade indkørsel til samme forsvarlig beskytte med plankebro samt istandsætte den tilstødende vejbelægning på forsvarlig måde.

Parcellerne pålægges pligt for ejerne, herunder også de nuværende ejere, til at være medlem af en grundejerforening, der dannes, når de nuværende ejere har solgt mindst 25 af parcellerne

Vedligeholdelsen af vejene og stiforbindelserne til friarealerne og kloakledningerne samt anlæg af/^{og}vedligeholdelse af friarealerne påhviler grundejerforeningen, der ligeledes træffer bestemmelse om eventuel vejbelysning og etablering af denne. De økonomiske forpligtelser i henhold til foranstående påhviler i øvrigt hver enkelt ejendom.

Love og regler for grundejerforeningen, der får pligt til at tage skøde på veje, stier og friarealer, udarbejdes af sælgerne og fremlægges, når den første stiftende generalforsamling i henhold til ovenstående skal finde sted.

Grundejerforeningen er pligtig på anfordring vederlagsfrit at afstå areal langs Usserød Å til Hørsholm kommune til anlæg af offentligt stiareal, og anlæggelsen af friarealerne skal i øvrigt foregå efter en samlet plan for samtlige arealer langs Blåronden og Usserød Å. Indtil denne afståelse er sket, har sælgerne samt ejere af parceller udstykket fra matr. nr. 1 a, 2 a og 3 a, Usserød, ret til færdsel af det pågældende areal.

Friarealerne må ingensinde bebygges.

---oÖo---

Påtaleretten i henhold til nærværende bestemmelser tilkommer alene ejendommens oprindelige ejere: murermester Helmer Nissen, malermester Jørgen Thaarup, ejendomsmægler Aage Grysgaard og landsretssagfører Aage Louring samt Hørsholm kommune, men påtaleretten kan overdrages til Hørsholm kommunalbestyrelse alene.

De påtaleberettigede kan indrømme mindre væsentlige lempelser i nærværende bestemmelser, men skal da tilgode såvel hensynet til opretholdelse af kvarterets helhedspræg som den enkelte parcelejers interesse i servitutbestemmelsernes overholdelse.

---oÖo---

Som ejer af matr. nr. 1 cg til og med matr. nr. 1 cø:
Hørsholm, den