

21/2-73
Køber
Justitsministeriets genpartipapir. Skæder
skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre
påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr.: ejerlav, sogn: 2 az, 2 bn, 2 cl Stempel: kr. øre
(i København kvarter) 2 cm, 2 co og 2 gl og 2 cn
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen, af Trørød by,
art. nr., ejerlav, sogn. Vedbæk sogn.

Akt: Skab U nr. 184
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers }
Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.:
5102
22/3-173

Anmelder:

K. ASBJØRN SMITT
Advokat
Bredgade 6
1260 København K

DEKLARATION.

Undertegnede ejere af ejendommene matr. nr. 2 az, 2 bn, 2 cl, 2 cm, 2 cn, 2 co og 2 gl af Trørød by beliggende syd for Gøngehusvej og nord og vest for Trørød hegn, pålægger herved for sig og efterfølgende ejere af nævnte ejendomme eller parceller udstykket herfra efter den 14. FEB. 1973 følgende bestemmelser, idet der henvises til vedhæftede kortbilag

I. Almene bestemmelser.

§ 1. Områdets anvendelse.

1. Ejendommene er i byplanvedtægt nr. 17 for arealer af Trørød bylag udlagt til villabebyggelse.
2. På hver parcel må kun opføres eller indrettes een beboelsesbygning med een lejlighed samt een garagebygning eller carport. Eventuelle udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garagebygningen. Beboelses- og garagebygning eller carport kan sammenbygges.
3. Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der inden for området opføres eller indrettes bebyggelse for kollektive anlæg, såsom vuggestuer, børnehaver, fritidshjem, varmecentral o.l. til betjening af området.
Parcel 2 og parcel 3 på vedhæftede plan udlægges til placering af en børneinstitution (børnehave) med tilkørsel ad den 10 m brede udstykningsvej fra Lampeager.

§ 2.

1. Garager, carporte og anlæg af holdepladser for biler skal, hvor det er muligt, anlægges med gulvet i vejens højde ved overkørslen over fortov. Garagen og carporten kan i dette tilfælde placeres i byggelinien, men dog ikke nærmere vejskel end 5,00 m.

Måtte terrænforhold på ejendommen betinge en anden højdebeliggenhed end foran nævnt, skal følgende rampebestemmelser overholdes:

Indkørselsarealet på en ejendom skal anlægges i vejhøjde indtil 1,0 m bag byggelinien (set fra vejen). Herfra anlægges en rampe med hældning på højst 1:7. 1,0 m efter rampens afslutning kan garagen placeres, idet dette 1,0 m brede areal gives fald bort fra garagen.

§ 3. Udstykninger.

1. Minimumsgrundstørrelsen er 1000 m², excl. vejarealer og andre adgangsarealer, herunder koteletben.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering m.v.

1. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.
2. Opføres bygningerne med een etage uden udnyttet tagetage, gælder følgende bestemmelser:

- a. På hver parcel må den samlede bebyggelsesgrad ikke overstige 17,5 % af grundens nettoareal exclusive vejarealer og andre adgangsarealer (koteletben). Udover de 17,5 % som er inklusive eventuelle udhuse, tillades opført en garage- eller carportbygning med et bebygget areal på maksimalt 35 m². Arealer til garage- eller carportbygninger udover de 35 m² skal medregnes i bebyggelsesgraden.

$$\begin{array}{r} 1238 \text{ m}^2 \\ + 100 \text{ m}^2 \\ \hline 1338 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 143 + 9 \text{ m}^2 \\ = 152 \text{ m}^2 \end{array}$$

- b. Bygningshøjden må ikke overstige 3,2 m i bygningens facadelinie målt fra højeste naturlige terræn ved bygningens fod til skæringelinien mellem yderside af ydervmur og overside af tagflade (bortset fra gavltrekanter). Stuegulvets plan må ikke være hævet mere end 30 cm over højeste naturlige terræn ved husets fod. og ikke mere end 1,60 m over laveste naturlige terræn ved husets fod.

↓
234 m²
bebyggelse

$$\begin{array}{r} \downarrow \\ 82 \text{ m}^2 \\ \text{ny byg} \end{array}$$

Ved naturligt terræn forstås terræn, således som dette fremtræder efter færdiggørelse af vejanlæg og eventuelt efter foretagelse af en hos Søllerød kommunalbestyrelse forud indhentet skriftlig tilladelse til opfyldning eller afgravning. Jfr. dog bestemmelsen om niveauplaner i § 5, stk. 5.

Såfremt ovennævnte bestemmelser på grund af særlige terrænforhold ikke kan overholdes, skal bygningerne udføres med forskudte etager, idet forskydningen skal følge terrænets stigning eller fald.

- c. Taghældningen må ikke overstige 35°.
- d. Ethvert beboelseshus skal have et bebygget areal på mindst 100 m².

3. For bygninger, der opføres med een etage med udnyttet tagetage, gælder følgende bestemmelser:

- a. Hver parcels samlede bebyggelsesgrad må ikke overstige 15 % af grundens nettoareal exclusive vejarealer og andre adgangsarealer (koteletben). I bebyggelsesgraden på de 15 %, som er inklusive eventuelle udhuse, skal være indeholdt en garage- eller carportbygning med et bebygget areal på mindst 30 m². Ved carporte måles arealet inden for en linie 50 cm fra tagfladens begrænsning.

b. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m i bygningens facadelinie målt fra højeste naturlige terræn ved bygningens fod til skæringslinien mellem yderside af ydermur og overside af tagflade (bortset fra gavltrekanter), og trimplens højde må ikke overstige 30 cm.

Stuegulvets plan må ikke være hævet mere end 30 cm over højeste naturlige terræn ved husets fod og ikke mere end 1,60 m over laveste naturlige terræn ved husets fod.

Ved naturligt terræn forstås terræn, således som dette fremtræder efter færdiggørelse af vejanlæg og eventuelt efter foretagelse af en hos Søllerød kommunalbestyrelse forud indhentet skriftlig tilladelse til opfyldning eller afgravning. Jfr. dog bestemmelsen om niveauplan i § 5, stk. 5.

Såfremt ovennævnte bestemmelser på grund af særlige terrænforhold ikke kan overholdes, skal bygningerne udføres med forskudte etager.

c. Taghældningen skal holdes mellem 40° og 45° .

d. Ethvert beboelseshus skal have et bebygget areal på mindst 80 m² og et bruttoboligetageareal på mindst 100 m².

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden, hegn m.v.

1. Til tagmaterialer må ikke anvendes bølgeplader af blik, aluminium eller lignende, ligesom blanke eller reflekterende tagmaterialer heller ikke må anvendes.

Eternitskifer må kun anvendes i grå eller blådæmpet farve og eternitbølgeplader kun i blådæmpet farve.

Tagpap må kun anvendes, hvis taghældningen er mindre end 20° og kun i sort eller gråsort farve.

2. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Bygningernes ydervægge skal, såfremt disse ikke udføres af træ, udføres som blank murstensmur, der eventuelt kan hvidmales.

Træpartier og synlige trækonstruktioner skal udføres naturfarvede, brun- eller sortbehandlede eller hvidmalede.

3. Andre farver på tagmaterialer, ydervægge og træværk, udover de under pkt. 1 og 2 nævnte, må kun anvendes efter forud indhentet skriftlig tilladelse fra Søllerød kommunalbestyrelse og vil kun i ganske særlige tilfælde kunne forventes godkendt.

4. Opmærksomheden henledes på, at eventuelle senere ændringer af de farver og materialer, som er godkendt i forbindelse med byggeandragendet og byggetilladelseⁿ ikke må foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

5. Ejerne af ejendommene er, uden erstatning, pligtig at respektere de af kommunalbestyrelsen i byggetilladelse^rne krævede niveauplaner og koter på stuegulv, som fastsættes ud fra ønsket om at opnå en for kvarteret så hensigtsmæssig bebyggelse som muligt i relation til de eksisterende terrænforhold.

6. Fritstående gitter- eller rørmastanter kan ikke tillades på de enkelte ejendomme, idet dog opstilling af fællesantennemast til betjening af området vil kunne forventes tilladt.
7. Opstilling af vogne til bygningsmæssig udnyttelse såsom til bolig, værksted, udhus eller lignende er forbudt. Oplagring på ejendommene må ikke finde sted.
8. Opfyldning og terrænafgravning må kun finde sted efter forud indhentet skriftlig tilladelse fra Søllerød kommunalbestyrelse, og eventuelle tilladte terrænreguleringer må ikke foretages nærmere naboskel end 1,0 m og - såfremt der ikke anvendes støttemur - med en skråning, der ikke er stejlere end 1:1,5, medmindre naboejeren har givet sit skriftlige samtykke til, at regulering foretages nærmere skel.
Ved anvendelse af støttemur må dennes maksimale højde i forhold til afstand til naboskel ikke overstige en linie fra naturligt terræn i skel med hældningen 1:1,5.

II. Særlige bestemmelser.

Gældende for de parceller, der i henhold til vedhæftede kortbilag omfattes af udstykning af matr. nr. 2 az og 2 ba m.fl. Trørød syd for Gøngehusvej.

§ 6.

1. Bebyggelsen skal i det væsentlige placeres som vist på bebyggelsesplanen på det vedlagte kortbilag, idet bygningernes facader og gavle med undtagelse af bebyggelsen på parcel 58 skal være parallelle med og/eller vinkelrette på parcellernes nordskel.
2. Ved beregning af det tilladelige bebyggede areal på de enkelte parceller må der til hver enkelt parcel i udstykningen medregnes et areal på 100 m² af fællesarealet på parcel 66.
3. Garager eller carporte skal udføres med ydermure og træværk i samme materialer og farver som huset på samme parcel og skal principielt udføres som vist på vedlagte tegning nrk. 3 CG af 19.10.1972 udarbejdet af fa. Nordbo huse. Ydermure kan dog valgfrit udføres af mur eller træ efter ejerens ønske. Såfremt taget på garagen eller carporten udføres med hældning, skal tagbeklædningen være den samme som for huset på samme parcel.
4. Terrænregulering skal foretages efter de af Søllerød kommune ved skr. j.nr. 315/73 af 16. FEB. 1973 godkendte terrænreguleringsplaner, og de enkelte parcelejere er pligtige at respektere det således anlagte terræn ved placering af bebyggelse og udformning af haveanlæg på ejendommene. Mindre terrænreguleringer herudover vil kun kunne ske efter de almindeligt gældende regler herfor og kun efter nærmere godkendelse af Søllerød kommunalbestyrelse.

5. Hvor carporte eller garager anbringes i skel må eventuel terrænregulering, som er nødvendig for at kunne udføre kørerampe m.m. efter nærmere godkendelse fra kommunen ske ved, at der opføres støttemure, plantestensmure eller lignende langs skellet. Murene skal dog udføres helt på egen grund og skal respektere eventuelle hegn i skel. Byggeskiklovgivningens bestemmelser om højdeforhold for garager/carporte i skel skal respekteres. Nødvendig terrænregulering på egen grund for placering af carport/garage må ligeledes udføres med plantestensmure eller lignende efter nærmere godkendelse af kommunen.

6. De på udstykningen værende adgangsarealer til parceller, der ikke har direkte facade til de udlagte veje ("koteletgrunde") skal anlægges under hensyn til de for Søllerød kommune gældende bestemmelser for anlæg af garageramper og må ingensinde bebygges.

7. Ejerne af de af udstykningen omfattende parceller skal være pligtige at danne en grundejerforening hvis love skal godkendes af Søllerød kommunalbestyrelse, og at være medlem af denne grundejerforening.

Foreningen skal foretage vedligeholdelsen af fællesarealer med tilhørende anlæg og ikke offentlige vej- og stianlæg og skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af evt. fællesantenneanlæg for hele deklaraionsområdet. Anlæg og vedligeholdelse af fællesarealer, veje og stiarealer skal ske efter en af kommunen nærmere godkendt plan.

Fællesarealerne må ingensinde udstykkes eller bebygges. De til enhver tid værende ejere af de af nærværende deklaration omfattede ejendomme og herfra udstykkede parceller er pligtige til vederlagsfrit at overdrage fællesarealerne til grundejerforeningen, grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealerne.

Tilsvarende gælder for vej- og stiarealer, der eventuelt ikke matrikulært måtte blive udlagt som sådanne, men måtte få selvstændigt matrikelnummer.

§ 7. Kloak og andre ledningsanlæg.

Der skal muligvis føres hovedkloak og kloakstikledninger til naboejendomme ind over enkelte parceller eller fællesarealer. I så fald skal ejerne af de pågældende parceller med deres underskrift tiltræde en deklaration til sikring af disse ledningsanlæg og tåle deklarationerne tinglyst på parcellerne uden at der ydes erstatning herfor. Ligeledes må grundejerne under samme betingelser tåle de for byggemodningen nødvendige fremføringer af vandledninger, el- og telefonkabler m.m.

§ 8. Tinglysning m.m.

Nærværende deklaration begæres tinglyst som servitutstiftende forud for al pantegæld.

For så vidt angår byrder og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er Søllerød kommunalbestyrelse, der også skal være berettiget til at give mindre betydende dispensationer fra servitutbestemmelserne.

Som ejer af matr. nr. 2 az og 2bn m.fl. af
Trørød.

København den 20. februar 1973

Henrik Holm-Nielsen sign.

Nærværende deklaration godkendes herved.

SØLLERØD KOMMUNALBESTYRELSE den, 16. FEB. 1973

Erik Øigaard

/Aage Holm

~~Indført i dagbogen for retskreds nr. 4
Lyngby Civilret~~

~~den 21 FEB. 1973~~

~~Stempel:
Kr.~~

~~LYST~~

Indført i dagbogen for retskreds nr. 4
Lyngby Civilret

den 22 MAR. 1973

Stempel:
Kr.

LYST

Udskrift af % registreret
forevist

Gengangens rigtighed bekræftes.



4
Justitsministeriets genpartpapir. Til fortsættelse af dokumenter.

Påtaleberettiget er Søllerød kommunalbestyrelse, der også skal være berettiget til at give mindre betydende dispensationer fra servitutbestemmelserne.

Som ejer af matr. nr. 2 az og 2bn m.fl. af Trørød.

Holmholm den 20. februar 1973
H. H. - Nielsen

Nærværende deklaration godkendes herved.

SØLLERØD KOMMUNALBESTYRELSE den, 16. FEB. 1973

Erik Øigaard
Erik Øigaard

Aage Holm
Aage Holm

HENRIK HOLM-NIELSEN
ADVOKAT, MØDERET FOR HØJESTERET
AMALIEGADE 37, 2. TLF. 14 42 89
GIRO 52 050.

I BESTYRELSEN FOR EJENDOMSRETTIG SÆLSKABET VED VILLAPARK:

Indført i dagbogen for retskreds nr. 4
Lyngby Civilret
den 21 FEB. 1973

not. dagb.

Stempel: LYST
25 Kr.

[Signatures] X
[Signatures] X
[Signatures] X
[Signatures] X

Apriat for dagbogen efter anmeldelse af begæring om at deklarationerne ikke er behørigt underkrevet.

A. G. LAUGESEN
A. G. LAUGESEN

[Handwritten initials]

NÆRVÆRENDE DEKLARATION TILTRÆDES AF VINDERSHABENDE SKODHABENDE TIL PARCEL NR 2 AF MATR NR 2af, 2az og 2ba AF TRØRØD BY, VED BIEN SOGN I HENHOLD TIL BETINGET SKODE AF 3. SEPTEMBER 1972 LYST 18. SEPTEMBER 1972

COPENHAGEN DEN 1973

[Signature]

[Signature]

[Signature]
Jensen & Kjeldskov A/S, København

Else Marie Hecht-Jensen
Bygningstypel se foran.
d 24/3 1973

Fotokopiens ægthed attesteres.
Lyngby Tinglysningskontor, den

18 MAJ 2000



562672 02 0001.2104 17.05.00 RA
70200-00000/00 175.00 K