

# DEKLARATION<sup>1</sup>

(Revideret oktober 1985 i f.m. Lokalplan 9.8 af 10/6. 1985)

I forbindelse med udstykning af ca. 40 tdr. land af matr. nr. 4 a "HINDZEHOVGAARD" m.m., Esbønderup sogn, pålægges der herved nævnte areal og parceller udstykket herfra følgende servitutbestemmelser, som vil være at tinglyse som servitutstiftende:

1.

Parcelejerne er pligtige at respektere de hovedparcellen påhvilende servitutter, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen, i det omfang, de iflg. landinspektørens servitutattest vedrører parcellerne.

Der pålægges herved parcellerne følgende servitutbestemmelser:

2.

## Bebyggelse og benyttelse:

1. Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985
2. Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985
3. Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985

## Bebyggelsens placering:

4. Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985

## Bebyggelsens udformning m.m.:

5. Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985
6. Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985
7. Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985
8. Indtil alle parceller er bebyggede, skal grundsælgerne godkende tegninger og beskrivelser, selvom påtaleretten efter nærværende servitutter iøvrigt måtte være overgået til grundejerforeningen.  
I tilfælde af grundsælgerens død eller forhindring i at godkende tegninger m.v. overgår grundsælgerens beføjelser i så henseende automatisk til sognerådet, til hvilket grundsælgerne iøvrigt nårsomhelst kan overdrage deres nævnte beføjelser.

Sognerådet kan dog pålægge grundejerforeningen at føre kontrollen med overholdelse af servitutterne, således at kun særlige sager forelægges sognerådet til afgørelse.

Bygninger, der ikke er i overensstemmelse med godkendte tegninger m.v., kan kræves nedrevet eller bragt i overensstemmelse med de godkendte tegninger m.v. inden 1 måned efter skriftligt anbefalet påkrav herom.

Ifølge skrivelse af 1. april 1963 fra Fredningsnævnet for Frederiksborg Amts nordlige del skal planer og tegninger for bebyggelse forelægges nævnet til godkendelse af bebyggelsens udseende, forinden opførelsen påbegyndes.

Byggelinier, som myndighederne måtte fastsætte, samt gældende byggelovgivning og kommunens sundhedsvedtægt skal ved ethvert byggeri overholdes.

Af den til bygningsmyndighederne indsendte tegning skal det, såfremt sådant kræves, fremgå, at eventuel sivebrønd til håndvask- og køkken afløb er placeret indenfor det af myndighederne krævede område på parcellen.

Alle tegninger til bebyggelse, derunder ændringer eller tilbygninger til allerede opførte bygninger skal, inden byggetilladelse søges, forelægges grundsælgerne i 2 eksemplarer til godkendelse, idet grundsælgerne påser, at bebyggelsen bliver opført således at den opfylder servitutternes bestemmelser og ikke virker skæmmende, bl.a. ved grelle farver.

Det indsendte materiale skal iøvrigt give oplysninger om bygningernes beliggenhed på parcellen og om, hvilket materiale og hvilke farver, der tænkes anvendt til ydervægge, døre, vinduer, skodder m.v. og til tag. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes brugte materialer. Udhus og/eller garager må ikke opføres før beboelseshuset. Såfremt sognerådet midlertidigt godkender tørkloset, må dette ikke anbringes i en fritstående bygning eller skur men skal være indrettet i tilslutning til beboelseshus, lukket gårdsplads, udhus iøvrigt eller garage.

På parcellerne må der - bortset fra parcel 629 - ikke drives nogen form for næringsvej eller haves oplag, ligesom der ej heller må drives nogen virksomhed, som ved røg, støj eller ilde lugt kan genere omboende.

Radiohøjtalere, grammofoner og lignende må ikke benyttes således, at det volder de omboende ulempe.

På parcellerne må der ikke holdes husdyr, med undtagelse af hunde og katte og disse kun, såfremt de ikke er til gene for de omboende.

### 3.

#### Hegn og have:

Parcellerne overtager den fulde hegnspligt, hvor parcellen grænser til grundsælgerens ejendom, fællesareal, veje, stier og andre parceller.

Parcelejerne har dog krav på, når en anden senere køber en nabo-parcel, da af denne køber at få godtgjort halvdelen af udgifterne til hegnet mellem de to parceller, såfremt dette er anbragt i skellinien. Iøvrigt er der hegnspligt efter lovgivningens almindelige regler.

Parcellerne skal være hegnede af parcelejeren inden 6 måneder fra parcelejeren har underskrevet slutseddel, eller grundsælgerne har accepteret tilbud om køb af parcellen.

Forsåvidt der på en parcel plantes levende hegn, uanset om det sker mod grænsen til veje, stier eller til naboskel, skal hegnet holdes i en sådan afstand fra skellet, at grene m.v. ikke rager ud over skellinierne, dog at levende hegn kan plantes i skellinien, hvor parcellen grænser til anden parcel. Hegn skal være levende hegn ikke over 1,80 m højt, eller stolper med glat tråd eller vildnet ikke over 1,25 m højt.

Mod veje og stier skal der alene være levende hegn, og såfremt midlertidigt andet hegn - ikke over 1,25 m højt - opsættes, skal dette fjernes, når det levende hegn er vokset op.

Inden 1 år fra købet af parcellen er parcelejeren pligtig til at beplante parcellen med gran, fyr, birk eller lignende (ikke popler eller pil). Beplantningen må ikke ved skygge blive til væsentlig ulempe for naboerne.

Ved terrasser eller læpladser på parcellerne må der anbringes ialt indtil 10 løbende meter raftehegn eller lignende i en højde af ikke over 2 meter.

Den ubebyggede del af parcellen skal henligge i pæn og ordentlig stand og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer. Eventuel græsvækst skal slås mindst 2 gange årligt. Såfremt en parcelejer undlader at indhegne og beplante parcellen eller at holde parcellen - derunder at slå græsvækst som anført - kan grundsælgerne eller grundejerforeningen lade dette foretage for parcelejerens regning, såfremt parcelejeren - efter modtagelsen af skriftlig anbefalet påkrav om at foretage dette - ikke inden 4 uger fra påkravet foretager det påbudte.

#### 4.

##### Grundejerforening:

Køberen og efterfølgende ejere af parcellen er pligtig at indtræde som medlem i en grundejerforening, omfattende de fra matr. nr. 4 a "HINDZEHOVGAARD" m.m., Esbønderup sogn, udstykkede parceller.

Grundejerforeningen stiftes på grundsælgerens initiativ, når et efter deres skøn passende antal parceller er solgt.

Vedtægterne må ikke være i strid med bestemmelserne i nærværende deklARATION.

Foreningens formål er at løse de for parcelejerne fælles opgaver, derunder vedligeholdelse af veje, stier, rabatter, fortove, fællesarealer, kloaker m.v.

Foreningen ledes af en bestyrelse på mindst 3 medlemmer, dog altid et ulige antal, valgt blandt parcelejerne. Alle beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed på generalforsamlingen. Medlemmerne kan kun tilpligtes at betale bidrag til fælles goder. Medlemmerne er pligtige at respektere de fælles forpligtelser, der efter generalforsamlingens beslutning pålægges parcellerne. Grundsælgerne - og når grundejerforeningen måtte være oprettet - denne - skal, efter vedtagelse på lovlig indkaldt generalforsamling, være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse tillægsdeklaration vedrørende foreningens og medlemmernes forpligtelser, som pantstiftende for det af grundsælgerne eller på grundejerforeningens generalforsamling fastsatte beløb. Ejere af usolgte parceller (grundsælgerne) er berettiget til at give møde på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, men er ikke pligtige at være medlem og svare bidrag til denne, forsåvidt angår endnu ikke solgte eller tilbagetagne parceller. Grundsælgerne er, såfremt de giver møde, berettiget til at afgive stemme som ejer af ikke solgte parceller.

5.

Parkering:

Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985

6.

Veje:

Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985

7.

Vandforsyning:

Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985

8.

Elektricitetsforsyning:

Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985

9.

Kloak:

Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985

10.

Fælles bestemmelser:

De i eller på vejene fremførte ledninger skal i det omfang, ledningerne ikke vedligeholdes af vandværk, elværk eller offentlig myndighed, vedligeholdes af grundejerforeningen, medens de enkelte parcellerejere selv må vedligeholde de stik, der fører fra ledning i vejen og ind på parcellen.

Den enkelte parcelejer er - og eventuelt med solidarisk ansvar - pligtig at tåle eller underskrive deklaration, med eller uden pant, til tinglysning på de udstykkede parceller, som måtte forlangt af grundsælgerne, vejentreprenør, kommune, låneinstitution, N.E.S.A., vandværk eller grundejerforening i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af kloak- og rensningsanlæg, veje, el og vand. Hvis det skønnes nødvendigt, at gas-, vand-, el- eller andre ledninger af enhver art føres over parcellerne, er de parcelejere, som berøres heraf, pligtige at tåle dette og give adgang til ledningernes fremtidige vedligeholdelse. Der vil ikke kunne kræves erstatning for ledningsføring af nogen art, der måtte blive foretaget i forbindelse med udstykningen.

11.

Sælgerne erklærer på tro og love, at der på den solgte parcel ikke findes skov eller fredspligtigt areal.

12.

Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985

13.

Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985

14.

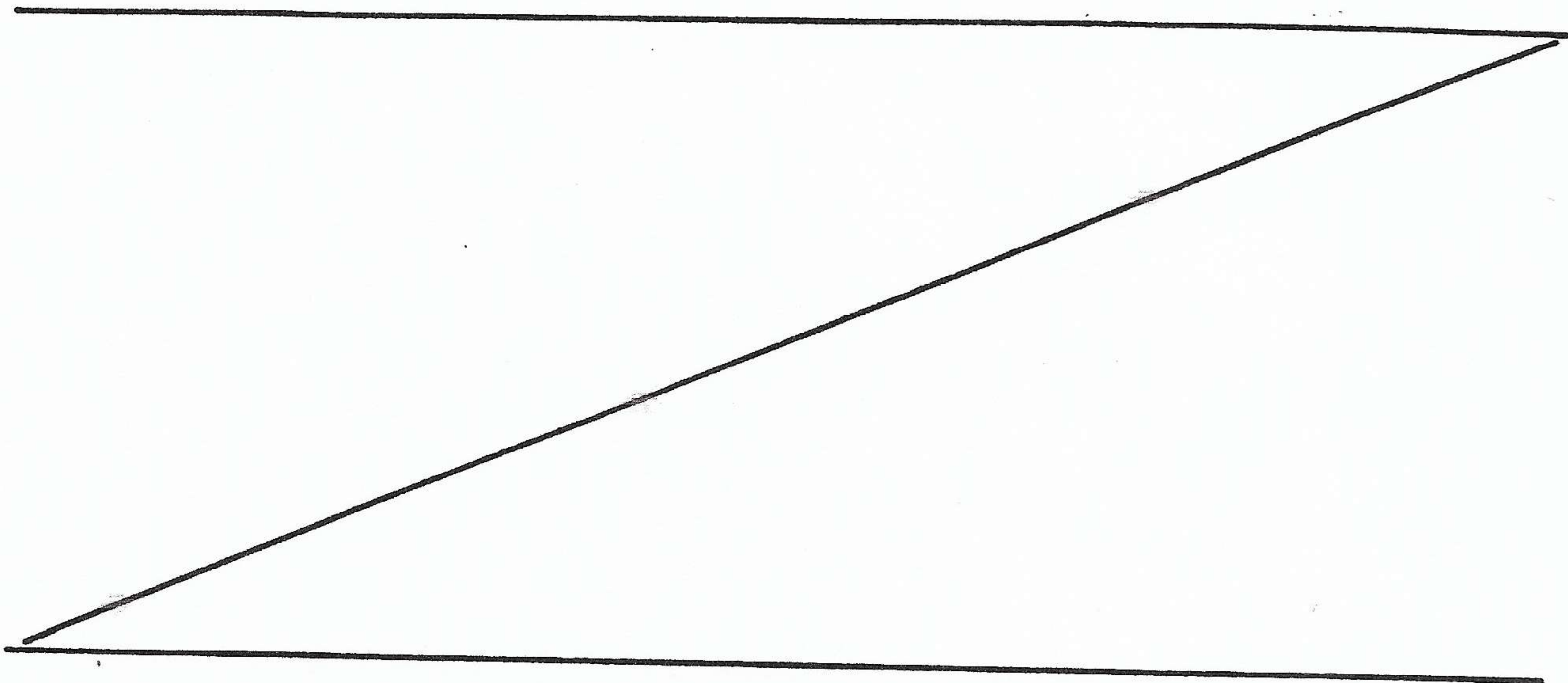
Aflyst og erstattet ved lokalplan 9.8 af 10/6. 1985

15.

Påtaleret:

Påtaleberettiget iflg. nærværende deklaration er GRÆSTED-GILLELEJE byråd (tidl. Esbønderup-Nødebo sogneråd) og endvidere grundsælgerne, sålange der er ubebyggede parceller på grundsælgerens areal. Forsåvidt angår spørgsmål om forsyning med el og vand, tilkommer påtaleretten tillige henholdsvis N.E.S.A., Strandvejen 102, Hellerup, og det vandværk, der forsyner parcellerne med vand. I eventuelle spørgsmål af fredningsmæssig art tilkommer påtaleretten Fredningsnævnet for Frederiksborg Amts nordlige del.

Efter at den i nærværende deklaration nævnte grundejerforening er stiftet, tilkommer påtaleretten tillige denne. I de tilfælde, hvor grundejerforeningen har påtaleret, træffer bestyrelsen afgørelse i alle spørgsmål vedrørende servitutterne. I særlige tilfælde skal spørgsmålet dog forelægges generalforsamlingen.



Ovenstående deklARATION, der ikke er tinglyst, er en afskrift af de tinglyste bestemmelser i den oprindelige udstykningsdeklARATION som sammen med lokalplan nr. 9.8 nu er gældende for området.

Teknisk forvaltning, den 30. oktober 1985

  
J. Sandum  
stadsingeniør

  
E.F. Falbe-Hansen