

DEKLARATION

Undertegnede ejere af ejendommen matr. nr. 3a, Usserød by, Hørsholm sogn, og de fra denne ejendom ved landbrugsministeriets skrivelse af 16. januar 1961 udstykkede parceller matr. nr.

3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3eu, 3ev, 3ex, 3ey, 3ez, 3eæ, 3eø, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3fe, 3ff, 3fg, 3fh, 3fi, 3fk, 3fl, 3fm, 3fn, 3fo, 3fp, 3fq, 3fr, 3fs, 3ft, 3fu, 3fv, 3fx, 3fy, 3fz, 3fæ, 3fø, 3ga, 3gb, 3gc, 3gd, 3ge, 3gf, 3gg, 3gh, 3gi, 3gk, 3gl, 3gm, 3gn, 3go, 3gp, 3gq, 3gr, 3gs, 3gt, 3gu, 3gv, 3gx, 3gy, 3gz, 3gæ, 3gø, 3ha, 3hb, 3hc, 3hd, 3he, 3hf, 3hg, 3hh, 3hi, 3hk, 3hl, 3hm, 3hn, 3ho, 3hp, 3hq, 3hr, 3hs, 3ht, 3hu, 3hv, 3hx, 3hy, 3hz, 3hæ, 3hø, 3ia, 3ib, 3ic, 3id, 3ie, 3if, 3ig, 3ih, 3ii, 3ik og 3il, pålægger herved på egne og fremtidige ejers 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. 3ee m.fl. er udstykket i arealer på ikke under 456 m² netto (tillægsarealer i veje og i fælles friarealer ikke medregnet) og parcellerne må ingensinde yderligere udstykkes uden de påtaleberettigedes særlige tilladelse.

Af de enkelte grundens nettoarealer må maximum 40% bebygges.

De enkelte parceller må kun bebygges med parcelhuse, dvs. alle huse opføres i princippet fritliggende, men sammenbygning i skel kan finde sted på nærmere nedenfor angivne betingelser.

Husene må placeres tættest muligt i grundenes øst- og nordskel, sådan at der syd og vest for husene dannes det størst mulige samlede haveareal.

Der må kun indrettes én bolig på hver grund, og den skal være minimum 120 m² i bruttoareal, heri inkluderet bryggers af maximum 10 m², men exclusive øvrige udhusrum og garager. Derudover skal der i forbindelse med hver bolig reserveres plads til eller indrettes mindst én garage (carport).

Bebyggelsen må ingen steder rumme mere end ét beboelseslag. Dog tillades huse med forskudt etage, når undersiden af kælderbjælkelaget ikke ligger mere end 60 cm over naturligt terræn, og hvor grunden er større end 800 m². På grunde mindre end 800 m² må undersiden af kælderbjælkelaget ikke ligge mere end 20 cm over naturligt terræn (alle højder målt som middelhøjder).

Husene med tilhørende opholdsterrasser skal placeres mindst 3 m fra vejskel langs Mortenstrupvej og mindst 2,5 m fra vejskel langs øvrige veje; garager skal dog altid placeres mindst 5 m fra vejskel.

Tillige skal husene med tilhørende opholdsterrasser placeres mindst 2,5 m fra naboskel mod nord og øst, undtaget skel langs tilkørselsarealer til koteletgrunde, hvor afstanden reduceres til 1 m. Afstanden mellem huse med tilhørende opholdsterrasser og naboskel mod syd og vest skal være mindst 5 m, undtagen afstanden til tilkørselsarealer til koteletgrunde, hvor 2,5 m skal være gældende.

Overskridelser af byggelinien langs naboskel mod nord og øst tillades på betingelse af,

at bygninger og opholdsterrasser placeres helt i skel,
at der ikke etableres nogen form for åbninger i mur mod nabogrund,
at tagrende og gesims ikke springer mere end 20 cm ind over nabogrund,
at tagvand afledes til egen grund, samt
at opholdsterrasser skærmes med 2 m høje hegnsmure i den længde, terrassen berører skellet.

Byggelinien langs naboskel mod syd og vest tillades overskredet, såfremt bygningerne på de pågældende to nabogrunde sammenbygges, og der i skellet opføres lovlig brandmur.

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 kan drives i et boligkvarter. Lokaler til en 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-, større fragtbiler, taxaer, lillebiler eller lignende køretøjer over længere tidsrum på parcellerne eller ud for disse.

For bebyggelserne fastsættes følgende ordensbestemmelser:

- Mure imod veje og friarealer må kun opføres som gult eller flammet, blank murværk med tilbageliggende fuger.
- Tage må kun lægges i tegl, bortset fra tage på garager og carporte, hvor flade tage dækket med tagpap er tilladt.
- Taghældningen skal være mellem 20 og 35°.
- Antenner må ikke fastgøres til skorstenene.
- Tagflader må ikke gennembrydes af kviste eller ovenlys. Dog tillades maksimalt 4 sten store tagvinduer til ventilation af tagrum.
- Der må ikke etableres lyskasser på vej- og tilkørselsarealer til koteletgrunde eller på friarealer.

Alle ubebyggede arealer, såvel parceller som friarealer, skal henligge i ordentlig, vedligeholdt 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 parceller 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 eventuelle hegn udføres som levende hegn, og det skal ikke være parcellerne tilladt at have låger eller udgange mod stier og friarealer. Det skal dog tillades at sætte ståltrådhegn inde i levende hegn for at gøre dette uigennemtrængeligt for hunde m.v., når dette 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.

Levende hegn skal imod vej eller sti plantes mindst 30 cm inden for skellinien.

Beplantningen på parcellerne må ikke være af en sådan art eller omfang, at den ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for de omboende. Ej heller må beplantning anbringes så tæt på nabo's bygning, hvor denne er placeret i skel, at den på nogen måde kan lide skade derved.

Der må kun etableres én overkørsel over fortov pr. parcel til den vej, hvortil parcellen har adgang. Overkørselens udformning skal ske efter de af Hørsholm kommunalbestyrelse fastsatte retningslinier for sådanne anlæg og udgifterne til etableringen vil være at afholde af parcelejeren.

Når en ejendom bebygges, skal køberen, forinden grundudgravningen påbegyndes, for egen regning lade indkørslen 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 vejbelægning og etablering af denne. Love og regler for grundejerforeningen der får pligt til at tage skøde på veje, stier og friarealer (matr. nr. 3a, Usserød) 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 Blårenden og 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 Blårenden og Usserød å.

Indtil denne afståelse er sket, har sælgerne samt ejere af parceller udstykket fra matr. nr. 1a, 2a og 3a, Usserød, ret til færdsel ad det pågældende areal.

Friarealerne må ingensinde bebygges.

Påtaleretten i henhold til nærværende bestemmelser tilkommer alene ejendommens nuværende ejere; murermester Helmer Nissen, malermester Jørgen Thaarup, ejendomshandler Aage Grysgaard og landsretssagfører Aage Lourcing, samt Hørsholm kommune, men påtaleretten kan overdrages til Hørsholm kommunalbestyrelse alene.

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

Hørsholm, den maj 1961.