

## BEBYGGELSES- OG BENYTTELSESEKPLARATION

for et område af Kollerød by, Lynges sogn og Lillerød by og sogn i Allerød kommune.

Undertegnede ejere af ejendommene matr.nr. 6 g, 6 h og 9 d Kollerød by, Lynges sogn samt matr.nr. 10 a Lillerød by og sogn.

Pålægger herved med virkning for os og efterfølgende ejere det i § 1 nævnte område følgende deklARATION:

### § 1.

#### Deklarations område.

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag med rødt og omfatter del af ejendommene matr.nr. 6 g, 6 h og 9 d Kollerød by, Lynges sogn, samt del af matr.nr. 10 a Lillerød by og sogn og alle parceller, der udstykkes fra de nævnte dele af ejendommene.

### § 2.

#### Områdets anvendelse.

1. I området må kun opføres åben, lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af boliger for een familie.
2. Ejendommene må kun benyttes til helårsbeboelse. På ejendommene må således ikke indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, oplags-, fabriks eller værkstedsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

forts.

Der må endvidere ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, støj, lugt, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunens skøn er til ulempe for de omboende.

3. Uanset foranstående bestemmelser kan der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom.  
Ingen affaldsbunker eller lignende må anbringes nærmere nabogrund end 1 meter.  
Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have og holdes fri for frøbærende ukrudt.
4. Grundejere eller brugere må ikke parkere last-, flytte- eller fragtbiler på parcellerne eller uden for disse, ligesom enhver parkering over længere tidsrum af andet motorkøretøj eller campingvogne skal foregå på parcellernes befæstede parkeringspladser i garager eller i carporte.
5. Indenfor området kan opføres transformestationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en større højde end 3 meter over terræn, samt når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

### § 3.

#### Vej- og stiforhold.

1. Der udlægges areal til nye veje og stier med beliggenhed og bredde som vist på vedhæftede kortbilag.
2. Parcelejerne er pligtige at tåle, at eventuelle til vej- og stianlæggene hørende skrånninger anlægges på parcellerne uden erstatning, selv om der findes hegn eller andet på det pågældende areal.

forts.

3. De udlagte veje og stier forbliver private indtil en eventuel kommunal overtagelse, men må ikke spærres for almindelig færdsel.
4. Den fremtidige ren- og vedligeholdelse af grønne områder og private veje og stier påhviler parcelejerne og administreres af grundejerforeningen. Allerød kommune har påtaleret med hensyn til vedligeholdelsen.
5. Ethvert spørgsmål om ret til færdsel ad de på udstykningsarealerne anlagte veje og stier, samt delagtigheden i vedligeholdelsesudgifterne, afgøres af Allerød kommune.
6. Med hensyn til grundejerforeningens overtagelse af vej- og stiarealer henvises til § 7, stk. 6.

#### § 4.

##### Byggelinier og oversigtsarealer.

Langs hovedstien beliggende op til den ny ringvej "Allerød Parkvej" pålægges byggelinie 5 m fra stiens vestskel. Langs skel mod stamvejene A-A, B-B, C-C og D-D pålægges byggelinie 4 m fra vejskel.

Øvrige veje og stier pålægges byggelinie 2,5 m fra skel.

#### § 5.

##### Bebyggelses omfang og placering.

1. Garager må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5,00 m og nærmere skel mod sti og nabo end 1,00 m, dog mod naboerklæring kan garager tillades opført i naboskel.

forts.

2. Bygninger må kun opføres med een, eventuelt forskudt etage eller med udnyttet tagetage. Indgangsparti ved hoveddør må ikke ligge højere end 40 cm over tilgrænsede færdigreguleret terræn.
3. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 meter målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige  $45^{\circ}$ .
4. Bygningerne må kun opføres med gavl eller facade parallelt med skel.
5. Parceller, der grænser til flere veje, må kun etablere adgang til den mindst befærdede vej. Låger mod vej og sti skal være indadgående.
6. Terrænregulering må ikke foretages før kommunens godkendelse er indhentet. Således etablerede terrænfald og stigninger skal udføres som skråninger. Alle sådanne skråninger skal ligge mindst 1 meter fra naboskel, og hældninger må ikke overstige 1:3.
7. På hver parcel skal køberen senest ved indflytning udføre to befæstede parkeringspladser eller en garage/carport og en parkeringsplads.

#### § 6.

##### Hegn og have.

1. Imellem de enkelte parceller skal der ved parcelejernes egen foranstaltninger etableres hegn senest 1 år efter indflytning.
2. I forhold til sælgeren, har køberen af en parcel fuld hegnspligt mod usolgte parceller, ligesom køberen må vedligeholde hegn mod offentlige eller private veje og stier på begge sider.
3. Mod boligvejene (adgangsvejen) må enten anlægges åben forhave eller hegnes med kampestenssætning, ufarvede betonplantesten eller med klippet hæk. Såvel stensætning som hæk skal placeres 40 cm fra vejskel.

forts.

Mod andre veje og mod stier plantes hæk efter ejers valg i 40 cm's afstand fra skel. Hækken kan suppleres med 100 cm trådhegn på den mod grunden vendende side.

4. Iøvrigt gælder hegnslovens almindelige regler, idet intet hegn eller hæk må være højere end 1,80 meter.
5. Hegn og have og ubebyggede parceller skal holdes i sømmelig stand, og således at naboer ikke generes af ukrudtsfrø og lignende. I tilfælde af misligholdelse af parcellen, kan grundejerforeningen kræve forholdene bragt i orden på ejerens regning.
6. Indenfor en afstand af 2 meter fra naboskel må ikke plantes træer, der bliver højere end 3 meter eller grådige vækster, som kan genere hækens vækst.

## § 7.

### Grundejerforening.

1. Ejere af grunde inden for deklaraionsområdet er pligtige at være medlemmer af en af kommunen godkendt grundejerforening, hvis stedlige område fastsættes af kommunen, således at foreningens område ikke blot kan omfatte hele deklaraionsområdet eller en del af dette, men også grunde uden for det af nærværende deklaraion omfattede område.
2. Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normale fælles opgaver.
3. Det påhviler grundejerforeningen at vedtage de for denne nødvendige love, der dog vil være at godkende af kommunen. Eventuelle ændringer i foreningens love skal ligeledes godkendes af kommunen.
4. Grundejerforeningen stiftes ved grundsælgernes foranstaltning.
5. Grundejerforeningen stiftes, når mindst 25 % af grundejerne kræver det. Endvidere skal kommunen og/eller grundsælgerne være berettiget til at kræve grundejerforeningen stiftet, når mindst 25 % af grundene er solgt.
6. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de udlagte veje, stier samt pladser og fællesarealer, der ved udstykningen skal udskilles i matriklen som særskilte matrikelnumre. Overdragelsen

forts.

skal iøvrigt ske vederlagsfrit, dog at eventuelle udstykningsomkostninger og overdragelsesomkostninger skal afholdes af grundejerforeningen.

7. Grundejerforeningen er pligtig til senest 2 år efter byggemodningens afslutning at anlægge de grønne områder efter en af kommunen godkendt udnyttelsesplan.
8. Samtlige grundejerforeningens udgifter, herunder udgifter til renseri og vedligeholdelse af veje og stier samt anlæg og vedligeholdelse af grønne områder m.v., fordeles med lige store bidrag pr. parcel.
9. Grundejerforeningen er berettiget til på en generalforsamling at træffe beslutning om, at opgaver, som kræver indbetaling fra medlemmerne udover medlemskontingentet skal gennemføres ved at lyse pantsikkerhed i de enkelte ejendomme og uden tiltrædelsespåtegning fra de enkelte adkomsthavere.  
En sådan beslutning kan kun træffes med mindst 2/3 majoritet af de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer.
10. Udstykkerne er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen for så vidt angår endnu ikke solgte og tilbagetagne parceller.

#### § 8.

##### Fællesbestemmelser.

De i forbindelse med udstykningen fremførte fællesledninger skal i det omfang ledningerne ikke vedligeholdes af vandværk, elværk, telefonselskab eller offentlige myndigheder, vedligeholdes af grundejerforeningen, medens de enkelte parcelejere selv må vedligeholde de stik, der fører fra fællesledninger og ind på parcellen, respektiv til bebyggelse på samme.

De enkelte parcelejere er pligtig at tåle eller at underskrive deklaration med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede parceller, som måtte blive udstedt eller forlangt af grundejerforeningen, kommunen, låneinstitution, N.E.S.A., vandværk, telefonselskab eller grundejerforening i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af kloak- og rensningsanlæg, veje m.v., el-, vand-, telefonledninger og oversigtsforhold.

forts.

Hvis det skønnes nødvendigt, at 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, og parcelejerne er iøvrigt pligtige uden økonomisk godtgørelse at affinde sig med samtlige ulemper i forbindelse med gennemførelse af den totale byggemodning, omfattende vej-, kloak- og vandledningsarbejder, elforsyning m.v.

#### § 9.

##### Påtaleret, dispensation, aflysning.

Nærværende deklaration begæres lyst servitutstiftende på ejendommene som anført i § 1, forpligtende for ejere og efterfølgende ejere og med påtaleret for Allerød kommune.

Allerød kommune skal være bemyndiget til ensidigt til tinglysningsdommeren at begære aflyst alle sådanne bestemmelser i nærværende deklaration, som efter kommunens skøn er indeholdt i-, imod-, eller er mindre forenelige med bestemmelserne i en endeligt godkendt byplanvedtægt omfattende det i § 1 ovenfor omhandlede område.

Dispensation og lempelser, som ikke ændrer kvarterets præg, kan meddeles af Allerød kommune, og ejere af andre parceller kan ikke gøre indsigelse herimod.

forts.

Nærværende deklaration skal tiltrædes og godkendes af Allerød kommune.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Allerød, den ..... 197

Som ejer af matr. nr. 9 d Kollerød by, Lynges sogn:

.....

Glostrup..... den .28. maj.....1973

Som ejere af matr.nr. 6 g og 6 h Kollerød by, Lynges sogn samt af matr.nr. 10 a Lillerød by og sogn:

.....  
Bøje Nielsen                      A.Juhl-Jørgensen

Tiltrædes i h.t. landsbygelovens § 4

Allerød kommune, den 5. september 1973.

.....  
Oskar Jensen  
Allerød kommune

Carl Gjellerup  
byplanchef