

Tinglysningsretten
Majsmarken 5
9500 Hobro



Grundafg. 081725 02 0000,0025
70000-20000/2009

14.07.2009 R/
175,00 l

- ☒ UDSKRIFT FRA TINGBOGEN/AKTEN
- ☐ UDSKRIFT AF PERSONBOGEN
- ☐ UDSKRIFT AF ÆGTEPAGT
- ☐ TINGBOGSATTEST ANDELSBOLIGBOGEN
- ☐ TINGBOGSATTEST BIL- OG PERSONBOGEN

Tinglysningsretten
Majsmarken 5
9500 Hobro

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Tinglysningsretten, den

7/7-2009

3/8-2009

Mette B. Poulsen

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 3^h, 3ⁱ og Stempel: 25 kr. 00 øre
(i København kvarter) 3^k, Ammendrup by,
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen, Helsingø sogn
art. nr., ejerlav, sogn.

Akt: Skab 7 nr. 99
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.:

Anmelder:

Percival Nielsen
og J. Meier
Landinspektører
3400 Hillerød

015956 ★ - 7. AUG. 1971

I anledning af udstykning af matr.nr. 3^h og samnoterede matrikel-
numre, Ammendrup by, Helsingø sogn, og i henhold til krav fra
Helsingø kommune pålægges der ovennævnte matrikelnumre følgende:

DEKLARATION.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM PARCELSALG.

De udstykkede veje er endnu ikke anlagt. På udstykningsområdet
er ikke etableret afløbs- og forsyningsledninger. Samtlige bygge-
modningsanlæg med undtagelse af kloakanlæg som omhandlet i nedenstå-
ende punkt II, III, IV, V og VI vil ved udstykkernes foranstalt-
ning blive udført som private anlæg. Kloakanlægget udføres som
offentligt anlæg.

Udstykkerne er pligtige at fremsende et samlet projekt for alle
byggemodningsanlæg (veje, stier, fællesarealer, el-forsyning, be-
lysning, beplantning etc.) til byrådets godkendelse. Projektet
skal udarbejdes efter de i nedenstående punkter II, III, IV, V, VI
og IX angivne retningslinier.

Tilladelse til opførelse af bygninger på parcellerne kan ikke
forventes meddelt, forinden de viste veje er anlagt efter et af
byrådet godkendt projekt (landsbyggelovens § 21), og afløbsled-
ninger for området etableret i henhold til en herom afsagt land-
væsenskommissionskendelse (landsbyggelovens § 18, stk. 1 og 2).
Ligeledes skal vandforsyningsanlæg være etableret (landsbygge-
lovens § 18, stk. 4).

Naturfredningsnævnet for Frederiksborg Amts nordlige del har ved
skrivelse af 18.3.1971 meddelt dispensation fra bestemmelse i
naturfredningslovens § 47, stk. 1, til den planlagte bebyggelse.

Frederiksborg Amts Vejinspektorat har ved skrivelse af 28.1.1971 forlangt, at der i vejskel mod landevej nr. 15 af ejeren opsættes og vedligeholdes ubrudt hegn ud for de til vejen grænsende parceller.

Samtidig har F.A.V. oplyst, at der ikke for ejendommen er sket offentlig bekendtgørelse i medfør af vejbestyrelseslovens § 36, stk. 1, eller lovens § 44, stk. 1, om henholdsvis adgangsbegrænsning eller byggelinie, men at der for dette område påtænkes pålagt byggelinie efter nævnte lov på 14,25 meter, regnet fra vejmidte.

I. BYPLANFORHOLD.

1. Udstykningsområdet er bestemt for åben og lav bebyggelse (villa) og udlagt til bymæssig bebyggelse i byudviklingsplan, betegnet boligområde 4 og 5.

II. KLOAK.

1. Der vil blive udarbejdet kloakprojekt for arealet, og anlægget udføres som offentligt i henhold til en landvæsenskommissionskendelse.
2. Udstykkerne betaler til kloakering af området et a'conto beløb pr. parcel. Beløbet forfalder til betaling, inden arbejdet med kloakering påbegyndes, mens et evt. restbeløb reguleres kontant ved regnskabsaflæggelsen.
3. Der udføres stikledninger til regn- og spildevand, og disse afsluttes een meter inde på de enkelte grunde.

Parcelejerne er pligtige at tåle de med kloakanlægget forbundne ulemper uden erstatning, herunder behørig tinglysning af deklarationer.

III. VANDFORSYNING.

1. Udstykningsområdet vil blive forsynet med hovedledninger for vand samt stikledninger ca. een meter inde på hver parcel, afsluttet med jordstophane fra Helsingør Vandværk. Arbejdet udføres på vandværkets foranstaltning.
2. Parcelejerne er pligtige at udrede vandværksafgift efter vandværkets til enhver tid gældende tariffer til dækning af driftsudgifter og amortisation af anlægslånet.
3. Udgift til ledning og stophane til huset på parcellen afholdes af køberen, der må være indforstået med, at alt ledningsarbejde m.v. kun må udføres af de vandinstallatører, som byrådet måtte autorisere dertil.

IV. EL-FORSYNING.

1. Ved udstykkernes foranledning vil udstykningsområdet blive forsynet med strøm fra NESA fremført ved kabler.
2. Vejbelysning skal etableres efter en af byrådet godkendt plan. (Det henstilles til udstykkerne, at gadebelysning etableres med "parklygter", opsat med max. 25 meters mellemrum efter byrådets nærmere godkendelse).

V. VEJFORHOLD.

1. Der må ikke etableres nogen form for direkte adgang mellem parcellerne og offentlig bivej nr. 32 eller landevej nr. 15.
2. Vejene skal anlægges ved udstykkernes foranstaltning efter følgende retningslinier:

De 10,00 meter brede stamveje, gående nord-syd og øst-vest, tilsluttes den offentlige bivej nr. 32.

Indkørselsarealerne mellem kørebane og parcel skal placeres efter en nærmere godkendt plan og iøvrigt efter nærmere retningslinier godkendt af byrådet.

Hvor boligvejene udmunder i stamvejene udføres en chaussé-

overkørsel sat i cementstabiliseret grus i en bredde svarende til fortovet.

Alle kørebanearealer og parkeringsarealer samt indkørselsarealer befæstes med stabilt grus, Hot-mix og tæppebelægning. Alle således asfalterede arealer afgrænses af kantsten lagt i cement. Alle fortove udføres med betonfliser, lagt i grus eller som asfaltfortove på stabilt grus med topfyldning og slidlag. Fortovet skal i sidstnævnte tilfælde lægges helt ud til kantstenen. Alle rabatter tilsås med græs.

3. Projektet for vejenes anlæg skal fremsendes til byrådets godkendelse.
4. Den fremtidige vedligeholdelse af vejene, der er private, påhviler efter lovgivningens regler til enhver tid parcelejeren. Ejeren af stamejendommen, matr.nr. 3h, (vejarealet) har ret til enhver færdsel på vejene uden deltagelse i vedligeholdelsesudgifterne, medens ejeren af matr.nr. 3b kan opnå færdselsret på vejene ved deltagelse i anlægs- og vedligeholdelsesudgifter på lige fod med de øvrige færdselsberettigede. Såfremt naboejendommene eller stamejendommen senere skulle blive udstykket, skal der meddeles disse arealer færdselsret til det nu etablerede vejssystem på betingelser, som til sin tid vil være at fastsætte af byrådet efter indhentet udtalelse fra grundejerforeningen. Parcelejerne er pligtige til at tåle, at eventuelle til vejanlæggene hørende skråninger anlægges på parcellerne uden erstatning.
5. Når grundejerforeningen er dannet, har sælgerne, når de måtte ønske det, ret til at forlange, at foreningen tager skøde på vejarealerne. Overdragelsen sker vederlagsfrit, men således at enhver omkostning ved overdragelsen, der ordnes af sælgeren, afholdes af grundejerforeningen. Såfremt overdragelsen af disse arealer ikke har fundet sted forinden, kan grundejerforeningen, når samtlige grunde er solgt, kræve overdragelse heraf på de nævnte vilkår.

Mellem parcel 19 af 3h og parcel 64 af 3h skal ved 3h anlægges et midlertidigt vejanlæg som forbindelse til den sydlige del af udstykningen. Denne vejforbindelse vil være at anlægge

som de øvrige grønne stier, når vejforløbet over de øst for liggende ejendomme er anlagt med forbindelse til den offentlige bivej nr. 32.

VI. STIANLÆG OG FÆLLES FRIAREALER.

1. Omkring midten af de på udstykningsplanen viste stianlæg og på en hensigtsmæssig måde over fællesarealerne i mindst 2,00 meters bredde udføres gangbaner, idet den eksisterende plantevækst bevares mest muligt.

De sti- og friarealer, der ikke belægges med gangbaner, beplantes med buske eller tilsås med græs.

VII. BYGGELINIER OG OVERSIGTSAREALER.

1. Langs udstykningsområdets veje pålægges byggelinier på 5 meter fra vejskel og 2,5 meter fra skel mod stiarealer. Ved vendepladser kan byggelinien dog nedsættes i henhold til vedhæftede tinglysningsrids. Der må respekteres byggelinie på 14,25 meter fra landevej 15's midte med tillæg af $1\frac{1}{2}$ x højdeforskel plus een meter.
2. Udover udbygninger som nævnt i bygningsreglementets kapitel 3.2, stk. 3, må iøvrigt ingen bygninger opføres nærmere nabo-skel end 2,5 meter.
3. Ved boligvejenes udmunding i stamvejene skal pålægges oversigts-servitut med $Q = 15 \times 15$ meter, målt langs kørebanekanten, hvor chausséoverkørsel ikke er anlagt.

Ved stamvejenes udmunding i offentlig bivej nr. 32 skal pålægges oversigtsservitut med $Q = 15 \times 60$ meter, målt langs kørebanekanten.

VIII. BYGGEBESTEMMELSER.

1. Parcellerne er bestemt for åben og lav bebyggelse, og ethvert byggeri skal tilfredsstille bestemmelserne i kommunens bygningsvedtægt, sundhedsvedtægt og øvrige kommunale vedtægter. Disse forhold påses af kommunen ved byggeattestens udfærdigelse.

2. På hver parcel må kun opføres een beboelsesbygning, som kun må indeholde een lejlighed med sædvanlig tilhørende udhus og garage.
3. På parcellerne må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed, som ved røg, støj, støv eller ilde lugt, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til gene for de omkringboende.
4. Det skal være tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller -huse, når det efter byrådets skøn kan ske, uden at ejendommens karakter forandres eller kvarterets præg af boligkvarter brydes.
5. Ubebyggede arealer skal fremtræde ordnede og fri for fremspredende ukrudt.
6. Der må ikke opsættes firma- eller reklameskilte.
7. Det er ikke tilladt at holde husdyr udover hund og kat, dog kan det i et omfang efter byrådets skøn tillades at holde pryd- og dværghøns.
8. Ved bebyggelse af grunden må udnyttelsesgraden ikke overstige 0,2 og ingen bygning må opføres mindre end 90 m² bebygget areal excl. garage og eventuelt udhus.
9. Ingen bygning må opføres højere end een etage uden udnyttet tagetage og med større højde end 3,50 meter fra middelterræn til skæring mellem facade og tagflade. Der tillades indrettet kælder, men overkant af kældbjelkelag må ikke ligge mere end 40 cm over middelterræn. På parcellerne 19, 21, 22, 29, 30, 31, 32, 33, 34 og 35 af matr.nr. 3^h tillades dog opført kælder udnyttet til beboelse med direkte udgang til have.
På parcellerne 3, 4, 5, 41, 59, 60, 61 og 62 af matr.nr. 3^h, tillades dog opført byggeri med udnyttet tagetage under iagttagelse af landsbyggeovens bestemmelser om højdegrænseplaner.

De nævnte undtagelser fra de generelle bestemmelser for byggeri i området er alene begrundet i terrænforholdene, og med byggeprojektets forelæggelse for byrådet må følge en

nøje redegørelse for byggeriets udformning, også i forhold til terrænet på såvel selve grunden som på de tilgrænsende ejendomme. Bebyggelsens art må nøje følge byrådets retningslinier.

10. For enhver bebyggelse kræves der for at sikre overholdelse af byggevedtægter og andre lovmæssige bestemmelser vedrørende byggeri kontrol af landinspektør med hensyn til afsætning.

Bebyggelsen skal placeres parallelt med eller vinkelret på udstykningens vejskel. Hvor vejskel udgør en kurve, skal bebyggelsen placeres parallelt med eller vinkelret på forbindelseslinien mellem de skelpunkter, der ligger ud for bebyggelsens hovedhjørne (koteletgrunde undtaget).

11. Tage må ikke udføres med større hældning end 30 grader, dog for udnyttet tagetage max. 48 grader.
12. For at opnå et harmonisk helhedspræg bestemmes, at tage med større hældning end 5 grader skal dækkes med et tagmateriale af mørk farve eller tegl.
13. Alle frie bygningsdele skal fremtræde som færdige og afsluttede facader. Bygningsfacader, der ønskes farvede, må kun farves med jordfarverne okker, Terra de Sienna, Umbra, engelskrødt, italienskrødt eller med hvidt, sort eller nævnte farvers blanding.

Til døre, ramtræ, skodder og lignende mindre bygningsdele er dog også andre farver tilladt.

14. Der kan ikke meddeles tilladelse til opstilling af redskabs-skure, før egentlig beboelseshus er opført.

IX. HEGN.

1. Alle hegn i skel mod veje, fællesarealer og landbrugsarealer skal være beplantede. Til støtte for hegnsbeplantningen under opvækst må opsættes trådhegn eller lignende i indtil 1 meters højde. Levende hegn mod vejskel må ikke plantes nærmere skel end 50 cm.
2. Som led i byggemodningen skal der langs skellet til landevej 15, Ammendrupvejen, plantes og opretholdes et 4 meter bredt løbælte, hvis højde og sammensætning fastsættes i samråd med kommunen.

3. Langs den offentlige bivej Frederiksborgvej skal den eksisterende poppel-beplantning bibeholdes.
4. Der påhviler parcellerne hegnspligt efter lovgivningens almindelige regler.
5. Langs den nord-sydgående sti i skellet til boligområde 3, og 5 meter ind på parcellerne skal den eksisterende bevoksning bibeholdes i sin nuværende karakter og form.

X. TRANSFORMERSTATIONER.

1. Transformerstationer kan opstilles under iagttagelse af de i denne deklaration og i bygningsreglementets gældende byggesregler for udhuse.

XI. ALMINDELIGE BESTEMMELSER.

1. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med udstykningsplanens og nærværende deklarations bestemmelser forelægges bygningsmyndighederne bygningstegninger i overensstemmelse med bygningslovgivningen samt en situationsplan, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses.
2. Nærværende deklarations bestemmelser gælder udelukkende de på udstykningsplanen viste parceller.

XII. RENOVATION.

1. Parcelejerne er pligtige at deltage i den af kommunen etablerede renovationsordning i henhold til gældende regulativ.

XIII. VEJNAVNE.

1. Vejnavne skal godkendes af byrådet og behørigt skilte opsættes af kommunen på udstykkernes bekostning.

XIV. GARAGER, PARKERINGSPLADSER OG OVERKØRSLER.

1. Ved tilrettelægningen af indkørselsforholdene skal der anlægges plads til mindst to biler på parcellen.

Garage skal overholde de under punkt 7 nævnte byggelinier mod vej, og en garage med forplads til een bil vil opfylde nævnte parkeringskrav.

Parkering må ikke finde sted på områdets veje, medmindre der anlægges P-pladser. Ellers henvises til parcellerne.

Normalt tillades på hver parcel kun een indkørsel og een låge. Led og låger må kun åbnes indad på parcellen.

XV. GRUNDEJERFORENING.

1. De til enhver tid værende ejere af parceller fra udstykningen er pligtige at være medlemmer af en grundejerforening, der vil blive stiftet på sælgerens foranledning, når mindst to trediedele af parcellerne er afhændet.
2. Grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelsen af veje og stier og i det hele taget alle fælles anliggender, og parcelejerne er pligtige at deltage i udgifterne hertil samt i udgifterne til grundejerforeningens administration.
3. Samtlige udgifter fordeles på parcelejerne med et lige stort kontingent pr. parcel.
4. Parcelejerne er forpligtede til at respektere grundejerforeningens vedtægter, således som disse til enhver tid måtte være lovlig vedtaget, og hvori kan optages bestemmelser om parcellernes bebyggelse, udnyttelse, beplantning m.v., alt med henblik på at udvikle og beskytte udstykningsområdet som et smukt boligkvarter. Vedtægtsbestemmelserne, der skal godkendes af byrådet, må ikke være i strid med de i denne deklaration indeholdte bestemmelser og skal til enhver tid

være i overensstemmelse med Helsing Kommunes bygningsvedtægt, sundhedsvedtægt m.v.

5. Grundejerforeningen er pligtig til sin tid at tilslutte sig tilsvarende grundejerforeninger, der oprettes i boligområderne 1, 2, 3 og 6 i henhold til de byplanmæssige dispositioner.

XVI. BYGGEMODNING.

1. Parcelejerne er pligtige til at tåle de med anlæg af byggemodningen forbundne ulemper, såsom opfyldning med overskudsjord, når det eksisterende muldrag afrømmes og genudplaneres, samt tåle kørsel og oplægning af materialer på parcellerne i byggemodningsperioden.

XVII. DISPENSATION OG PÅTALERET.

1. Påtaleret overfor ovennævnte bestemmelser tilkommer alene Helsing Kommune, der tillige kan meddele sådanne lempelser og dispensationer, som må anses for rimelige, når områdets karakter af boligkvarter opretholdes, dog at påtaleretten for så vidt angår bestemmelsen i afsnittet om erklæring i henhold til lov om parcellsalg vedrørende opsætning af ubrudt hegn langs landevej nr. 15 tilkommer Frederiksborg Amts Vejinspektorat, der tillige har påtaleret med hensyn til bestemmelsen i afsnit VII, stk. 1, om byggelinie langs landevej nr. 15.

Foranstående bestemmelser begæres tinglyst på matr.nr.ne 3^h, 3ⁱ og 3^k, Ammendrup by, Helsing sogn, idet der respekteres tidligere tinglyste servitutter og byrder, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Som ejer af matr.nr.ne 3^h, 3ⁱ og 3^k:

Dato:

Poul Andersson

Godkendes i h.t. landsbyggelovens
§ 4, stk. 2.

Dato: 5. august 1971

Ehr. Grøntjær
Helsing Kommune

P. Kermansen

Indført i dagbogen for retten

i Helsingør, den 7/8 - 7/1 1895

Lyst tingb. V

Akt. I nr. 72

Genpartens rigtighed bekræftes.

Mj

Denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

Bestillings-
formular
LURA 90071

matr. nr.

3^{te} m. fl. Arrmændrup by og Hillerød d. 9. Juli 1977

Navn:

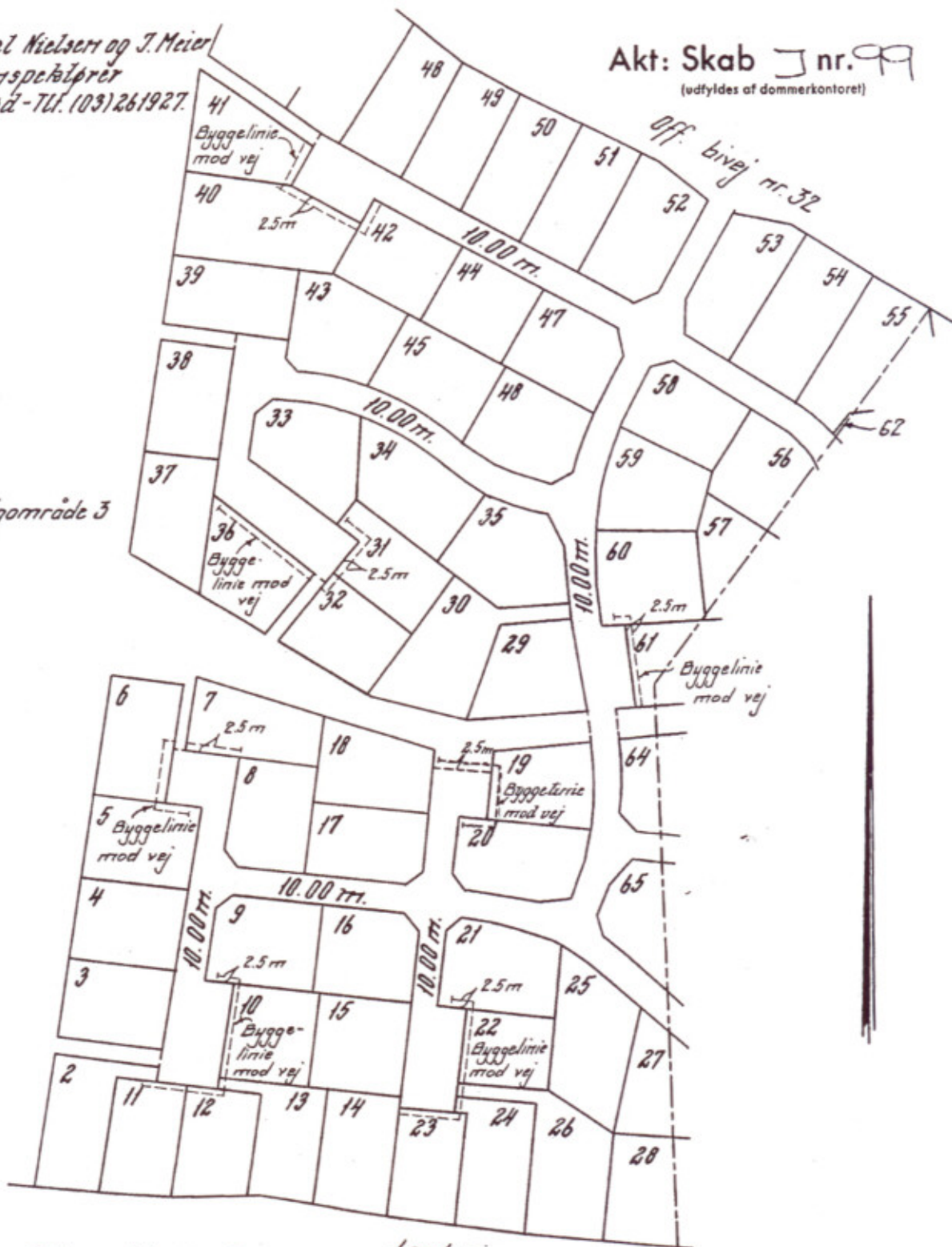
Leif Vinghof

Justitsministeriets genpartskortlærer. Til kort.

Per Gival Nielsen og J. Meier
Landinspektører
Hillerød - Tlf. (03) 261927.

Akt: Skab J nr. 99
(udfyldes af dommerkontoret)

Boligområde 3



Boligområde 4 og 5
Deklarationsriks vedr.
matr. nr. 3^{te} m. fl.
Arrmændrup by
Helsinge sogn
Jr. nr. U9389
Hillerød den 9.7.1971

Leif Vinghof
Landinspektør



S00412961S 16_1_99
A00695764A 88316352

maaf. 1:2000