

HØJESTERETSSAGFØRER BENT JACOBSEN
 LANDSRETSSAGFØRER ERNEST BOHR
 FREDERIKSHOLMS KANAL 20, KØBENHAVN K.

ADVOKATER TELF. (01) 12 72 30

ft/bø

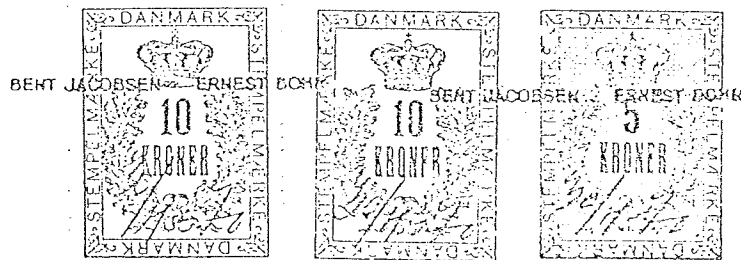
Anmelder:

Matr. nr. 2 gt, 2 gu, 2 gv, 2 gx, 2 gy, 2 gz,
 2 gæ, 2 gø, 2 ha, 2 hb, 2 hc, 2 hd, 2 he, 2 hf,
 2 hg, 2 hh, 2 hi, 2 hk, 2 hl, 2 hm, 2 hn, 2 ho,
 2 hp, 2 hq, 2 hr, 2 hs, 2 ht, 2 hu, 2 hv, 2 hx,
 2 hy, 2 hz, 2 hæ, 2 hø, Trørød by, Gl. Holte sogn.

~~Landsretssagfører Børge Højlund
 Vester Voldgade 17
 1552 København V~~

ADVOKAT NIELS FISCH-THOMSEN
 FREDERIKSHOLMS KANAL 20, K. 1272 30

-2. JULI 1970 * 009232



D e k l a r a t i o n .

Underskrevne arkitekt Børge Klausen, gas- og vandmester Poul Sejr Nielsen, installatør Kurt Eckermann og malermester Tom Kristensen, Hovedgaden 27-29, 2300 Kgs. Lyngby, som sælgere af ejendommene, matr. nr. 2 gt-2 gø og 2 ha-2hø, Trørød by, Gl. Holte sogn, pålægger hermed de navnte ejendomme - med hjemmel i skødnens § 2 in fine - følgende deklaration:

§ 1.

På de ovennævnte ejendomme er opført efter en samlet bebyggelsesplan ialt 34 kædehuse, der fremtræder som ens (i to typer).

Det på hver ejendom beliggende kædehus må ingensinde nedrives, ligesom der ikke må foretages udvendige bygningsmæssige ændringer af nogen art med hensyn til de nu opførte bygninger med udhus og havemure. Der må således navnlig ikke foretages foranstaltninger af nogen art, som vil rage op over den nuværende taghøjde eller havemurhøjde. Ej heller må materialer eller farver på husenes yderfacader mod vej eller fællesareal ændres.

Der må ikke foretages tilbygninger af nogen art, ligesom tagprofil og prof af havemur ikke må ændres.

Den neden for nævnte grundejerforening skal dog ved sin bestyrelse kunne

vedligeholdes som forhaverareal. Beplantningen skal i disse forhaver overalt være af ensartet præg med græsplæne som bundbeplantning, eventuelt med enkelte fritstående træer og buske, hvis højde ikke må overstige 4 m. Flisegang må dog forefindes som anlagt langs husets facade i en bredde af højst 100 cm, samt fra hoveddør til fortov og yderligere fra bryggersdør til fortov i en bredde af højst 70 cm.

Forhaverne må ikke forsynes med indhegning af nogen art, være sig med hæk, raftehegn, mur eller andet. Det er dog tilladt at afgrænse forhaverarealet mod fortovet med plantesten eller lignende, som ikke må rage højere op over fortovets niveau end 25 cm. Iøvrigt må jordregulering ikke finde sted.

Forhaverne skal stedse omhyggeligt vedligeholdes af den enkelte ejer med klipning af græs, renholdelse for nedfaldne blade m.v.

Der må ikke i forhaverne iøvrigt anbringes faste indretninger af nogen art, således specielt ikke indrettes sandkasse, hundegård, tørrestativ for vasketøj, antenner, master, stolper, pergula eller andet af hvad art nævnes kan.

Der må ikke i forhaverne findes oplag af nogen art, ej heller af byggematerialer, sand, jord eller lignende. Ej heller må haveaffald henlægges for mere end ganske kort tid med henblik på afhentning eller bortkørsel.

Der må ikke i forhaverne anbringes køretøjer, campingvogne, skure, både eller lignende. Camping i forhaverne er forbudt.

Der må ikke i forhaverne ophænges vasketøj eller lignende.

Forhaverne må i det hele ikke anvendes på nogen måde, som midlertidigt eller permanent kan ændre disses karakter af et ensartet haveareal for hele den samlede bebyggelse.

Grundejerforeningens bestyrelse skal påse, at forhaverne vedligeholdes omhyggeligt og at disse ikke anvendes i strid med nærværende deklaration. Såfremt en grundejer ikke inden 1 måned efter påkrav foretager påkrævet vedligeholdelse eller ikke inden 14 dage efter påkrav fjerner indretninger, som efter ovenstående ulovligt er anbragt i forhaverne, kan grundejerforeningen lade foretage den fornødne vedligeholdelse, fjerne de ulovlige indretninger eller bringe den ulovlige brug til ophør for ejerens bekostning. De af grundejerforeningen hertil antagne personer har i denne anledning lovlig adgang til den pågældende ejendom.

§ 5.

Der må ikke på ejendommen plantes træer eller vækster iøvrigt, som ved udpræget skyggegivning, kraftigt voksende rodnet, særlig stort forbrug af næring eller vand eller på anden måde påfører naboerne ulemper. Intet træ eller anden vækst må over for nogen nabo skygge mere end den mellem ejendommen eksisterende havemur.

§ 6.

Der må ikke på ejendommene holdes høns, duer, bier eller andre dyr, som

meddele dispensation fra ovenstående, herunder ved i det enkelte tilfælde efter forelæggelse af tegninger og beskrivelse at give tilladelse til opførsel af pejls med skorsten og/eller overdækning af solkrog. Bestyrelsen kan dog ikke give de just nævnte dispensationer før sagen har været forelagt kommunens kommitterede i facadecensur og denne har skønnet, at bebyggelsens helhedspræg ikke vil blive skadet ved en godkendelse af det ansøgte.

Ændring i husenes opvarmningssystem ved overgang til andet end den nuværende gasfyring kræver tilladelse fra grundejerforeningens bestyrelse og Søllerød kommune.

§ 2.

Bygninger, udhuse og havemure skal stedse udvendigt vedligeholdes omhyggeligt med maling etc. under anvendelse af samme materialer og samme farver som de, der er anvendt ved husenes opførelse. Den fortløbende røde stribe under tagudhænget vedligeholdes i præcis samme farve på grundejerforeningens foranledning.

Grundejerforeningens bestyrelse skal påse, at husene vedligeholdes omhyggeligt. Såfremt en ejendoms ejer ikke senest 3 måneder efter påkrav fra grundejerforeningens bestyrelse har foretaget nødvendige vedligeholdelsesforanstaltninger, kan grundejerforeningen lade disse udføre for ejerens regning, og den eller de af grundejerforeningen til udførelse af dette arbejde valgte håndværkere har i denne henseende lovlig adgang til den pågældende ejendom. Ligeledes kan grundejerforeningens bestyrelse kræve forkerte farver ændret til de oprindelige og kan på samme måde som nævnt efter forgæves påkrav selv lade disse farver ændre for ejerens regning.

§ 3.

Det på vedhæftede rids med grøn farve indtegnede areal beliggende mellem stamvejen Ellehaven og yderste havemur for de ud til Ellehaven beliggende ejendomme skal stedse uden ændringer af nogen art henlægges i samme stand som den, hvori det er anlagt, som friareal beplantet med græs og eventuelt enkelte træer og buske. Placeringen af disse skal godkendes af grundejerforeningens bestyrelse. Der må ikke på dette areal etableres nogen form for faste indretninger, ej heller forefindes nogen form for oplag af materialer, haveaffald og lignende. Der må ikke på arealet henstilles køretøjer, campingvogne, både eller lignende. Camping må ikke finde sted.

Vedligeholdelse af dette areal foretages og bekostes af grundejerforeningen der er berettiget til at foretage fornøden beskæring af træer og buske.

§ 4.

De på vedhæftede rids med gul farve indtegnede arealer, forhaverne beliggende mellem hvert hus' facade og den interne boligvej skal anlægges og stedse

opholder sig udendørs. Dog skal det være tilladt at holde hund og kat. Kennel må ikke drives på ejendommene.

§ 7.

Der må ikke på ejendommene drives erhvervsvirksomhed, herunder vognmandsforretning af nogen art.

Det skal dog være tilladt på ejendommene i forbindelse med beboelse fra højst 2 værelser at drive sådan liberal erhvervsvirksomhed, som i almindelighed kan drives i boligkvarterer uden at være til gene for omboende eller forringe kvarterets karakter af beboelsesområde. Skiltning i forbindelse med sådan virksomhed må kun ske på selve ejendommens facade i umiddelbar forbindelse med indgangsdøren, og skilte må ikke have større omfang end sædvanlige navneskilte på beboelseshuse. Parkering af kunders automobiler i forbindelse med liberal erhvervsvirksomhed må ikke finde sted i større omfang end det er normalt i beboelseskvarter. Grundejerforeningens bestyrelse kan om fornødens maksimere antallet af automobiler, som må parkeres i forbindelse med ærinde i den enkelte ejendom, hvorfra der drives erhverv.

Med liberal virksomhed tankes på kontorer for arkitekt, ingeniør, advokat eller lignende. Fremstilling af varer eller salg en detail må ikke finde sted, ligesom enhver form for virksomhed, som på nogen måde kan genere naboerne ved røg, støj, ilde lugt eller ubehageligt skue er forbudt.

§ 8.

Parkering af personautomobiler må kun finde sted på de særligt indrettede parkeringspladser og på de egentlige på vedhæftede rids med rødt markerede stikveje. Derimod må automobiler på de med brunt markerede sideveje ved fællesarealerne kun benyttes til kortvarig parkering i forbindelse med af- eller pålæsning af varer eller ud- og indstigning af passagerer.

Der må intetsteds - heller ikke på de særligt indrettede parkeringspladser parkeres lastbiler, campingvogne, både, omnibusser, flyttebiler, fragtbiler, taxer, lillebiler eller lignende køretøjer for længere tid end den, der medgår til af- og pålæsning af gods eller ud- og indstigning af passagerer.

§ 9.

Ejere af ovennævnte ejendomme er pligtige gennem betaling af indskud og kontingent til den nedenfor nævnte grundejerforening eller gennem betaling af anden form for bidrag til denne, som måtte blive lovligt vedtaget i foreningen eller pålagt af det offentlige, at bidrage til ren- og vedligeholdelse af samtlige fælles vej- og stiarealer samt af øvrige fællesarealer og fællesanlæg, herunder antenneanlæg og vejbelysning. Denne bidragspligt gennem grundejerforeningen omfatter også snerydning, klipning af planearealer, pasning af træer og buske og herudover enhver foranstaltning, som grundejerforeningen lovligt måtte påtage sig.

som f.eks. fælles bortkørsel af haveaffald, fælles grundejerforsikring, vedligeholdelse af hegn langs området's nordlige og østlige begrænsning.

§ 10.

Ejeren af de nævnte ejendomme har med deres familie og gæster adgang til alle bebyggelsens fællesarealer og færdselsret ad fællesveje og -stier. Den nedennævnte grundejerforening skal have ret til med skiltning at tilkendegive, at vejene er private og ret til at forbyde uvedkommende færdsel.

§ 11.

De på vedhæftede rids med blå farve angivne fællesarealer skal være fælles opholdsarealer specielt indrettet som legeplads for bebyggelsens børn. Grundejerforeningen skal være berettiget til at anskaffe for foreningens regning og opsætte legeredskaber, men skal ved placeringen af disse tage hensyn til de tilstødende ejendomme.

§ 12.

Radio, grammofoon, fjernsyn eller lignende med højtalere forsynede apparater samt musikinstrumenter må - bortset fra enkelte selskabelige lejligheder - kun benyttes indenørs og således at de ikke er til gene for naboerne.

I det hele taget er enhver foranstaltning eller adfærd, som ved røg, støj, ilde lugt eller ubehageligt skue er til gene for de omboende forbudt.

§ 13.

Ejerne af hver af de ovennævnte ejendomme har pligt til at være medlemmer af en grundejerforening, Grundejerforeningen Ellehaven.

Grundejerforeningen er pligtig vederlagsfrit at tage skøde på de på vedhæftede rids med rød og brun farve angivne interne boligveje, på de med blå farve angivne fællesarealer samt de med orange farve angivne sti- og andre arealer.

Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver, herunder ren- og vedligeholdelse i overensstemmelse med kommunens vedtægter, de foreningen tilhørende vej-, sti- og fællesarealer, samt iøvrigt varetage alle forhold af fælles interesse for de ovennævnte ejendommers ejere.

Samtlige ejendommers ejere er som anført i § 9 pligtige at svare alle lovligt vedtagne bidrag til grundejerforeningen i form af indskud, kontingent og eventuelle særlige bidrag.

§ 14.

Såfremt ejerne af de nævnte ejendomme eller grundejerforeningen ikke opfylder de ejerne eller foreningen i denne deklaration eller de til enhver tid godkendte love for foreningen pålagte forpligtelser, er kommunalbestyrelsen berettiget til for ejernes eller foreningens regning at foranledige de pågældende forpligtelser opfyldt.

§ 15.

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på de af denne omfattede ejendomme.

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

§ 16.

Påtaleret i henhold til denne deklaration tilkommer den ovennævnte grundejerforening ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~. Grundejerforeningen kan med kommunal bestyrelsens samtykke give dispensation.

Lyngby, den 4. april 1970

B. Klæsen.

[Handwritten signature]
1. m. D. Nielsen
[Handwritten signature]

Foranstående kan tinglyses.

Søllerød kommunalbestyrelse, den - 2. JULI 1970

[Handwritten signature]
Erik Øigård

[Handwritten signature]
T.W. Rohde

Indført i dagbogen for retsarens nr. 4
Lyngby Civilret

den - 2 JULI 1970

Stempel:
Kr.

LYST

[Handwritten signature]
Thalbitzer
kst.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]