

Matr.nr. 9 bg, Lillerød  
by og sogn. 02484 - 3.3.64

B. LESMARK  
ADVOKAT



1 Anmelder: 1  
B. LESMARK  
ADVOKAT  
AMAGERBROGADE 28  
AM 1600

## Udstykningsdeklaration

10726 13.10.62  
04051 26.4.63

Undertegnede Lillerød kommunalbestyrelse, der er ejer af ejendommen, matr. nr. 9 bg af Lillerød by og sogn (Renholtegaards jorder) pålægger hermed med virkning for kommunen og efterfølgende ejere den del af den nævnte ejendom, der er vist på vedhæftede tinglysningsrids omfattende parcellerne 2—206 begge inclusive følgende servitutter:

04679 23.4.64 I

### 1. Adgang.

Der må ikke etableres nogen form for adgang eller udkørsel fra parceller til andre veje end de interne, blinde boligveje med undtagelse af parcellerne nr. 2—9 begge inclusive samt nr. 29.

### 2. Hegning.

Køber er pligtig at hegne parcellen med levende hegn. Hække skal plantes 40 cm fra skel mod veje og stier, og højden må ikke overstige 1,8 m. For at gøre hække uigennemtrængelige tillades indenfor hække indtil 1,0 m høje ståltrådshegn. I hegn mod stier må der etableres en indtil 1,0 m bred låge, som kun må være til at åbne ind mod parcellen.

### 3. Terrænregulering. *Afl. 1/3-81*

Terrænregulering skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Skråningsanlæg hidrørende fra anlæg af veje og stier skal til enhver tid tolereres anlagt på de enkelte parceller uden erstatning.

### 4. Bebyggelsesomfang, udformning og udseende. *Afl. 1/3-81*

I byplanvedtægt nr. 3 er fastsat bestemmelser om bygningshøjder, maximal taghældning og bebyggelsesomfang. Herunder bestemmes det, at evt. udhus eller garage tidligst må opføres i forbindelse med opførelsen af beboelseshuset. Sommerhuse må ikke opføres.

Der skal indenfor de enkelte grupper af parceller anvendes ensartede tage, således som anført i det følgende:

Gruppe A: 30° sadeltag dækket med brændt tegl. Parcellerne nr. 2—29 og 189—205 alle inclusive.

Gruppe B: 20°—30° sadeltag. Bølgeplader må ikke anvendes. Parcellerne nr. 30—121 og 206 alle inclusive.

Gruppe C: Maximal taghældning 30°. Frit valg af tagmateriale. Øvrige parceller.

Garagebygninger skal opføres med facader af samme materialer som beboelseshuset eller i ren trækonstruktion.

### 5. Byggelinier og oversigtslinier. *Afl. 1/3-81*

I byplanvedtægt nr. 3 er fastsat bestemmelser om byggelinier for alle veje, medens hjørnegrunde vil blive pålagt oversigtslinier.

### 6. Bebyggelsens placering. *Afl. 1/3-81*

På parceller som er beliggende nord eller øst for den interne boligvej, hvortil de har adgang, skal beboelseshuset placeres med tagryggen/længderetningen vinkelret på adgangsvejen.

På parceller, som er beliggende syd eller vest for den interne boligvej, hvortil de har adgang, skal beboelseshuset placeres med tagryggen/længderetningen parallelt med adgangsvejen og med facade i byggelinien (det skal dog generelt gælde, at bebyggelsen på parcelrækken langs ny Frederiksborgvej skal placeres med tagryggen/længderetningen parallelt med ny Frederiksborgvej).

### 7. Bilpladser.

På hver parcel skal der udføres holdeplads for mindst 1 vogn; opføres garage, skal holdepladsen ligge mellem denne og vejen. Ved indsendelse af andragende om byggetilladelse skal der på beliggenhedsplanen gøres rede for fremtidig garageplacering på ejendommen.

Såfremt garager opføres i skel, skal den i skellet værende garagevæg stedse holdes vel vedlig af ejeren, der har ret til at foretage vedligeholdelsen fra naboparcellen. Jfr. pkt. 12.

### 8. Overkørsler.

Såfremt etablering af overkørsler medfører en merudgift ved vejanlægget, skal denne udgift dækkes af lodsejeren, og såfremt overkørslen ønskes etableret efter vejanlæggets udførelse, vil alle udgifter til etablering være at afholde af lodsejeren. Overkørsler skal udføres efter kommunalbestyrelsens forskrifter.

### 9. Haver.

Det ubebyggede areal skal anlægges og vedligeholdes som have. På parcellen må ikke findes sammenhængende bevoksning eller store træer, der ved skygge eller grådighed kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

### 10. Ledningsanlæg.

De for områdets forsyning med hensyn til el-, telefon-, vand-, kloak-, og evt. varme-, fornødne ledninger skal tåles anbragt på parcellerne uden erstatning. De for el-forsyningsnettet nødvendige afstivninger skal til enhver tid tåles anbragt på parcellen indtil 2,5 m fra skel langs veje og stier uden erstatning.

### 11. Ejendommens benyttelse.

I byplanvedtægt nr. 3 er fastsat bestemmelser om ejendommens benyttelse.

### 12. Parkering.

Parcelejere, og/eller brugere forpligter sig til ikke at parkere last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler over længere tidsrum på parcellerne eller udfør disse, ligesom enhver parkering over længere tidsrum af andet motorkøretøj eller lignende skal ske på parcellerne i garage eller på den dertil indrettede plads. Parkering uden for parcellerne skal ske på de dertil indrettede parkeringsarealer. Jfr. pkt. 7.

### 13. Grundejerforening.

Samtlige ejere af parceller, der er udstykket af »Renholtegaard« er pligtig til at blive medlem af en grundejerforening på anfordring af Lillerød kommune. Grundejerforeningens love skal godkendes af kommunen, og parcelejeren er pligtig at tåle lyst sådanne deklarationer, som er nødvendige til sikring af de af grundejerforeningen lovligt vedtagne ydelser, som pålægges medlemmerne.

#### II

Køberen er pligtig at påbegynde byggearbejdet på parcellen inden forløbet af 5 år fra overtagelsesdatoen.

Overskrides denne frist, skal kommunen i indtil eet år efter udløbet af de 5 år være berettiget til at fordre parcellen tilbageskødet, alene

mod tilbagebetaling af grundkøbesummen med fradrag af eventuelle prioriteter, som overtages eller indfries af kommunen i den udstrækning, deres samlede restgæld inklusive renter ikke overstiger købesummens størrelse. Såfremt parcellen måtte være behæftet herudover, er sådanne prioriteter kommunen uvedkommende, og disse bliver på kommunens forlangende at aflyse af tingbogen.

Kommunen bærer omkostningerne ved eventuelt tilbagekøb. Inden for 1-års perioden er kommunen på køberens skriftlige forespørgsel pligtig til inden 30 dage at meddele køberen, om kommunen ønsker at gøre brug af sin tilbagekøbsret.

Er bebyggelsen af parcellen påbegyndt inden forløbet af 5-års perioden, men ikke fuldført inden forløbet af 6 år fra overtagelsesdatoen, er kommunen i indtil eet år efter udløbet af de 6 år berettiget til at fordre parcellen tilbageskødet på ovennævnte vilkår, idet kommunen dog foruden grundkøbesummen skal tilsvare værdien af den del af bygningen, der er opført. For ejendommens behæftelser skal den i nærværende paragrafs stk. 2 anførte bestemmelse være gældende, dog kan pantebreve, der måtte være givet til sikkerhed for byggelån ydet af bank eller sparekasse, ikke af kommunen begæres aflyst af tingbogen, medmindre de er indfrie. Kan der ikke mellem køberen og kommunen opnås enighed om de udførte byggearbejders værdi, fastsættes denne ved vurdering, til hvilket formål hver af parterne udpeger en vurderingsmand, og disse udpeger i fællesskab en opmand. Har køberen ikke senest 2 uger efter kommunens opfordring hertil udpeget en vurderingsmand, udpeges denne af retskredsens civildommer, der også udpeger opmanden, såfremt enighed om denne ikke kan opnås. Hvor særlige omstændigheder gør sig gældende, kan Lillerød kommunalbestyrelse forlænge byggefristen med indtil eet år ad gangen. Fristen for kommunens ret til at fordre parcellen tilbageskødet forlænges da tilsvarende.

#### III

Såfremt parcellen ønskes videreoverdraget i ubebygget stand, skal Lillerød kommune have forkøbsret til samme pris, som kommunen har solgt den for uden tillæg af nogen art. Køberen

kan således ikke kræve dækning for nogen del af de ham afholdte yderligere udgifter, af hvilke eksempelvis kan nævnes udgifter ved berigtigelsen af grundkøbet, renter, skatter og afgifter, beplantning af parcellen. Køberen kan derfor ikke afhænde parcellen til anden side, før han har tilbudt Lillerød kommune at købe den på ovennævnte vilkår og modtaget kommunalbestyrelsens skriftlige tilkendegivelse af, at kommunen ikke ønsker at gøre brug af sin købsret. Kommunen skal afgive sit svar senest 30 dage efter modtagelsen af tilbudet. Kommunen skal på køberens forlangende være pligtig at tilbagekøbe parcellen på nævnte vilkår inden 30 dage efter skriftlig opfordring. Såfremt parcellen måtte være behæftet ud over ovennævnte grundkøbesum, er sådanne prioriteter kommunen uvedkommende og vil såfremt kommunen tilbagekøber parcellen, på kommunens forlangende være at aflyse af tingbogen.

#### IV

Såfremt parcellen efter fuldført bebyggelse ønskes videreoverdraget inden forløbet af 2 år efter udstedelse af bygningsattest, skal Lillerød kommune have forkøbsret til den for ejendommen dokumenterede anskaffelsessum, hvori indgår:

- a) Den oprindelige grundpris med tillæg af udgifter til anlæg af have og eventuelle andre forbedringsudgifter.
- b) Håndværkerudgifter.
- c) Omkostninger ved byggeriets gennemførelse.

Skønner kommunalbestyrelsen, at anskaffelsessummen ligger væsentligt over anskaffelsessummen for tilsvarende huse opført på overtagestidspunktet, kan kommunalbestyrelsen forlange købesummen fastsat efter vurdering. Vurderingsmændene udpeges på den i III angivne måde. Ved vurderingen skal grundens værdi beregnes som anført under a.

Ejendommen kan derfor, sålænge kommunens forkøbsret er gældende, ikke afhændes til anden side, før den har været tilbudt Lillerød kommune på ovennævnte vilkår, og Lillerød kommunalbestyrelse senest 30 dage efter tilbudets modtagelse har accepteret dette.

Hvis ejendommen ikke beboes af ejeren, men af andre, forlænges det tidsrum, i hvilket Lillerød kommune har forkøbsret, med den tid, ejendommens bruger har været en anden end ejeren. Ejeren er pligtig at give kommunalbestyrelsen underretning, såfremt ejendommen udlejes eller på anden måde stilles til andres disposition. Lillerød kommunalbestyrelse skal være berettiget til på ejendommen at lade tinglyse oplysning om forlængelse af kommunens forkøbsret.

Erhverves ejendommen ved arv, efter at bygningsattest er udstedt eller kunne være udstedt, bortfalder bestemmelserne i nærværende paragraf.

Ejendommens prioritering skal ske med respekt af denne bestemmelse. Såfremt kommunen gør brug af sin forkøbsret, er den del af ejendommens behæftelser, der ikke kan dækkes af købesummen ved tilbagekøbet, kommunen uvedkommende og vil på kommunens forlangende være at aflyse af tingbogen. Undtaget fra denne bestemmelse er dog de af banker eller sparekasser ydede byggelån, kredit- og hypotekforeningslån og hertil svarende lån af sparekassamidler eller forsikringsmidler samt 3. prioritetslån ydet af sparekasser eller af de af boligministeriet i henhold til lov om boligbyggeri af 27. december 1958 godkendte finansieringsinstituter.

Nærværende bestemmelser finder ikke anvendelse på parceller, som afhændes af kommunen til bebyggelse med videresalg for øje.

#### V

Påtaleret for overtrædelse af foranstående bestemmelser tilkommer Lillerød kommunalbestyrelse, der er berettiget til at indrømme mindre lempelser og afgivelser.

*Således vedtaget af Lillerød sogneråd i dets møder 8/8 1962 og 27/8 1962.*

P. s. v.  
H. C. Clausen,  
sognerådsformand.



H. Lindholt,  
ekspeditionssekretær.