

25/1/61
16222/64
672 *Alta*
13/03.
Matr. nr. 3 ib,
Usserød by,
Hørsholm sogn.

Violvej 3.

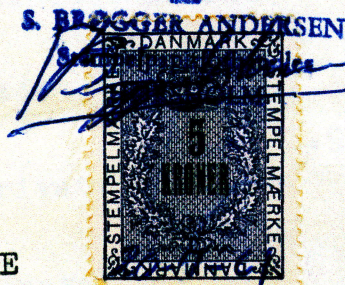
7. AUG 1961

05527

Købers bopæl:
Kildebakkegårdsalle 206,
Søborg.

Anmelder:

AAGE LOURING & IB THORSBØLL
Landsretssagførere
Tlf. 0149 11 - Hørsholm



E N D E L I G T S K Ø D E

Underskrevne direktør Helmer Nissen, Holmegårdsvej 32, Charlottenlund, malermester Jørgen Thaarup, Strandvejen 433, Klampenborg, ejendomsmægler Aage Grysgaard, "Strandagergård" pr. Kokkedal, og landsretssagfører Aage Louring, Kohave alle 24, Hørsholm, sælger, endelig overdrager og endelig skøder herved til seminarieelev Ole Hauerbach og hustru Merete Hauerbach, Kildebakkegårdsalle 206, Søborg, for halvdelen hver, begge som særeje, den os ifølge tinglyst skøde tilhørende ejendom, der under matr. nr. 3 ib, Usserød by, Hørsholm sogn, beliggende Violvej 3, Hørsholm, er skyldsæt for hartkorn 2 alb., og af areal 860 m² ifølge matrikelskort, heraf vej 0 m², med alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende, hvorved navnlig bemærkes, at ejendommen ved købet er ubebygget.

Overdragelsen sker iøvrigt på følgende nærmere

v i l k å r :

1.

Overtagelsen sker den 1. juli 1961, og det solgte, der overdrages i den stand og stilling, hvori det er og forefindes og som forevist køberens, henligger fra denne dag for køberens regning og risiko i enhver henseende.

Køberen må selv undersøge bygge- og afvandsmuligheder for ejendommen og må tåle eventuelle ulemper og gener i forbindelse med anlæg af veje og ledninger. Sælgerne er uden ansvar for bundforholdenes beskaffenhed.

2.

Alle af ejendommen fra og med overtagelsesdagen at regne gående skatter og afgifter af enhver art udredes af køberens og indtil denne dag af sælgerne. Med overtagelsesdagen som skæringsdag affattes sædvanlig refusionsopgørelse, og den herefter frem-

Frbg. Amtst. D. J. 156 Nr. 11278

3 hz, 3 hø og 3 ib, Usserød by, Hørsholm sogn, samt Hørsholm kommunes tekniske udvalg, og deklARATIONEN kan ikke ophæves uden tilladelse fra Hørsholm kommunalbestyrelse.

Hørsholm, den 3. juli 1961.

For sælgerne ifølge fuldmagt:

Som køber:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Mette Hauerbach.

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:

fr. s. v. angaar sælgerne

Forsåvidt angår køberne:

Stilling:

*Realisations
bos.*

Navn:

[Handwritten signature]

Bopæl:

Hørsholm

Stilling: **KAY WISMANN**
LANDSRETSSAGFØRER

Bopæl: Gl. Kongevej 98 - V.
HI. 1370

Vurdering pr. 7/10 1960 58

Lebe-nr.	Ejendomsværdi kr.	Grundværdi kr.	Afgpl. grundst.*) kr.
—	4.200	4.200	3.900

Arealet ~~er~~ ^{er ikke} noteret som del af en samlet ejendom.

Arealet ~~udgør~~ ^{udgør ikke} en landejendom eller del af en sådan.

Landbrugsmin. approbation af	Hartkorn				Notering som
	T.	S.	F.	Alb.	
16/1-1961				2	—

Notering i matriklen som landbrug ell. l. omfatter matr.-nr. —
hvis senest beregnede grundbeløb udgør kr. —

*) Afgiftspligtig grundstigning i henhold til § 58 i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme.

FREDERIKSBORG AMTSTUE

Konto 74162

den 29 JULI 1961

S. G.

[Handwritten signature]
S. Grauslund
Oass.

L. Frederiksen
Kt.ass.

SALGSBETINGELSER

=====

Salg:

Salg af parcellerne sker gennem statseksam. ejendomsmægler Aage Grysgaard, Rungstedvej 23, Rungsted Kyst, tlf. RU 411.

Overtagelse:

Parcellerne overtages i den foreliggende stand. Køberen må selv undersøge bygge- og afvandingsmulighederne for den enkelte parcel. Oplysninger herom kan fås hos landinspektør Børge Hansen, Mellemvang 2, Hørsholm, tlf. HØ 790. Sælgerne er uden ansvar for bundforholdene. Ulemper og gener i forbindelse med anlæg af veje og ledninger må tåles af køberne.

Servitutter:

Der henvises til de omstående deklARATIONER.

Veje og stier:

De på udstykningsplanen viste veje Anemonevej, Bellisvej, Erantisvej og Violvej vil blive anlagt og bekostet af sælgerne. De fra disse veje til friarealet førende stier vil ligeledes blive anlagt af sælgerne med grusbelægning i lighed med fortovene.

Kloak:

Kloakledninger er fremført på arealet, og anlægsudgiften er køberen uvedkommende. Ved bebyggelse vil parcellerne blive pålignet et kloakbidrag til afskærende ledning og rensningsanlæg på kr. 1,60 pr. m² bruttoetageareal + kr. 200,00 pr. lejlighed.

Vand:

Vandleddninger er fremført på arealet. Sædvanligt tilslutningsgebyr betales af køberen.

Elektricitet:

El-ledninger vil på NESAs foranstaltning blive fremført langs vejene. Sædvanligt tilslutningsgebyr betales af køberen.

Grundejerforening:

Der henvises til de omstående deklARATIONER.

Købesum:

Hver parcel har en fast købesum afhængig af beliggenhed og størrelse. Købesummen kan fås oplyst ved henvendelse til statseksam. ejendomsmægler Aage Grysgaard, tlf. RU 411. Som lovbestemt og stempelfrit tillæg til købesummen overtager køberen den ejendommen påhvilende afgiftspligtige grundstigning.

Den for den enkelte parcel beregnede afgiftspligtige grundstigning kan fås oplyst hos statseksam. ejendomsmægler Aage Grysgaard, RU 411.

Betaling:

Af købesummen betales en kontant udbetaling efter aftale, mens en del af restbeløbet kan berigtiges ved optagelse af lån i Privatbanken, Hørsholm afd. for ca. 60% af købesummen til sædvanlig bankrente og at afvikle over 10 år mod ejerpantebrev i ejendommen.

For et eventuelt resterende beløb udstedes 2. prioritets pantebrev til sælgerne á rente 7% p.a. indestående i 10 år. Pantebrevet afdrages over 20 halvårlige terminer med en tyvendedel i hver termin. Dette pantebrev respekterer ejerpantebrev som sikkerhed for byggelån mod sekundær håndpanteret i dette ejerpantebrev. Endvidere respekteres ved bebyggelse størst mulige lån i kredit- og hypotekforening eller tilsvarende sparekassamidler.

Refusionsopgørelse:

Der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse med overtagelsesdagen som skæringsdag.

Omkostninger:

Udstykningsomkostninger samt omkostninger ved berigtigelse af adkomst påhviler køberen. Det bemærkes i denne forbindelse, at alle skøder udfærdiges af landsretssagfører Aa. Louring, Hørsholm, tlf. HØ 11. Køberen kan uden ekstraomkostninger lade sig repræsentere ved sin egen advokat. Salær til ejendomsmægler betales af sælgerne.

Ændringer:

Ændringer af salgsvilkårene forbeholdes indtil slutseddel er godkendt af sælgerne.

Med hensyn til allerede påhvilende servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

D E K L A R A T I O N.

Undertegnede ejere af ejendommen matr. nr. 3 a, Usserød by, Hørsholm sogn, og de fra denne ejendom ved landbrugsministeriets skrivelse af 16. januar 1961 udstykkede parceller matr. nr. 3 ee, 3 ef, 3 eg, 3 eh, 3 ei, 3 ek, 3 el, 3 em, 3 en, 3 eo, 3 ep, 3 eq, 3 er, 3 es, 3 et, 3 eu, 3 ev, 3 ex, 3 ey, 3 ez, 3 ea, 3 eø, 3 fa, 3 fb, 3 fc, 3 fd, 3 fe, 3 ff, 3 fg, 3 fh, 3 fi, 3 fk, 3 fl, 3 fm, 3 fn, 3 fo, 3 fp, 3 fq, 3 fr, 3 fs, 3 ft, 3 fu, 3 fv, 3 fx, 3 fy, 3 fz, 3 fæ, 3 fø, 3 ga, 3 gb, 3 gc, 3 gd, 3 ge, 3 gf, 3 gg, 3 gi, 3 gk, 3 gl, 3 gm, 3 gn, 3 go, 3 gp, 3 gq, 3 gr, 3 gs, 3 gt, 3 gu, 3 gv, 3 gx, 3 gy, 3 gz, 3 gæ, 3 gø, 3 ha, 3 hb, 3 hc, 3 hd, 3 he, 3 hf, 3 hg, 3 hh, 3 hi, 3 gh, 3 hk, 3 hl, 3 hm, 3 hn, 3 ho, 3 hp, 3 hq, 3 hr, 3 hs, 3 ht, 3 hu, 3 hv, 3 hx, 3 hy, 3 hz, 3 hæ, 3 hø, 3 ia, 3 ib, 3 ic, 3 id, 3 ie, 3 if, 3 ig, 3 ih, 3 ii, 3 ik, og 3 il, pålægger herved på egne og fremtidige ejeres 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 ejendommenes blade i tingbogen.

De ovennævnte udstykkede parceller matr. nr. 3 ee 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 grundenes nettoarealer må maximum 40% bebygges.

De enkelte parceller må kun bebygges med parcelhuse, d.v.s. 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 een bolig på hver grund, og den skal være minimum 120 m² i bruttoboligareal, 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 een garage (car-port).

Bebyggelsen må ingen steder rumme mere end eet 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 hegnsure 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 boligkvarterer uden at være til gene for omboende eller forringe kvarterets karakter som boligkvarter. Lokaler til 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, blankt murværk med tilbageliggende fuge.

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, vedligeholdet 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 parcellerne 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 ståltrådshegn 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 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 een 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 vejbelysning og etablering af denne. Love og regler for grundejerforeningen, der får pligt til at tage skøde på veje, stier og friarealer (matr. nr. 3 a, 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 iøvrigt 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. 1 a, 2 a og 3 a, 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, ejendomsmægler Aage Grysgaard og landsretssagfører Aage Lou-ring, 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.