

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

Påtegning til eksisterende deklARATION gældende for matrikelnumrene Holte By,
Nærum:

3a, 3x, 3fl, 3fk, 3fm, 3fi, 3fn, 3fh, 3fo, 3fg, 3nu, 3ob, 3mm, 3ff, 3mn, 3hz, 3mo, 3fu, 3mp,
3ft, 3mq, 3fs, 3mr, 3fr, 3ms, 3fq, 3mt, 3fp, 3mu, 3fæ, 3mv, 3fz, 3mx, 3fy, 3my, 3fx, 3mz,
3fv, 3mæ, 3gd, 3mø, 3gc, 3na, 3gb, 3nb, 3ga, 3nc, 3fø, 3nd, 3gi, 3ne, 3gh, 3nf, 3gg,
3ng, 3gf, 3nh, 3ge, 3ni, 3gq, 3nk, 3gp, 3nl, 3go, 3nm, 3gn, 3nm, 3gm, 3ih, 3gl, 3ii, 3gk,
3ik, 3il, 3im, 3in, 3io, 3ip, 3iq, 3ir, 3is, 3it, 3kr, 3ks, 3kt, 3ku, 3kv, 3kx, 3ky, 3kz, 3kæ,
3kø, 3la, 3lb, 3lc, 3ld, 3le, 3lf, 3lg, 3lh, 3li, 3lk, 3ll, 3lm, 3ln, 3lo, 3lp, 3lq, 3lr, 3ls, 3lt, 3lu,
3lv, 3lx, 3ly, 3hv, 3kq, 3hx, 3kp, 3hy, 3ko, 3kn, 3km, 3of, 3kl, 3kk, 3hs, 3ki, 3ht, 3kh,
3hu, 3kg, 3hp, 3kf, 3hq, 3ke, 3hr, 3kd, 3hk, 3kc, 3hl, 3kb, 3hm, 3ka, 3hn, 3iø, 3ho, 3iæ,
3he, 3iz, 3hf, 3iy, 3hg, 3ix, 3hh, 3iv, 3hi, 3iu, 3gø, 3ml, 3ha, 3mk, 3hb, 3mi, 3hc, 3hm,
3hd, 3mg, 3gv, 3mf, 3gx, 3me, 3gy, 3md, 3gz, 3mc, 3gæ, 3mb, 3gr, 3ma, 3gs, 3lø, 3gt,
3læ, 3gu, 3lz.

og vist på vedhæftede kortbilag dateret den 2/12-2009.

Lyst første gang den 4. april 1970, løbenr. 4607.

Ændret i 2009, godkendt af Rudersdal kommunalbestyrelse 22. september
2009, tilføjelse § 1, stk. 11 af Rudersdal kommunalbestyrelse ved brev af 11.
april 2011

Påtegningen indeholder følgende lempende ændringer overfor grundejerne:

Ændringer af og tilføjelser til § 1, stk. 10.

*stk. 10. Udendørs antenner til modtagning af radiofoni og fjernsyn må ikke opsættes på de enkelte
ejendomme.*

Dog gælder følgende undtagelse:

*pkt. 1. På hvert hus/grund kan monteres følgende antennemateriale, som overholder de i § 6 anførte
krav til farver og overflader for andre bygningsmaterialer:*

*a) Enten højst 2 DVB-T-antener af den kapslede type eller lignende små uanseelige antennesystemer
med en største udstrækning på 25 cm og tykkelse under 3 cm. Det anvendte monteringsrør må ikke
overstige en højde på 50 cm og en diameter på 30 mm.*

*b) Eller højst 2 andre lignende små uanseelige antennesystemer, som enten ikke er synlige i området,
eller som er opsat så diskret og anonymt, at det ikke skæmmer området.*

c) Antennematerialet skal nedtages, når det ikke længere er i anvendelse.

Denne bestemmelse skal ikke være til hinder for bibeholdelse af nuværende antenner på matr.nr. 3^{ff}.

Tilføjelse af § 1, stk. 11.

*Følgende tilføjes: Rudersdals Kommunens skal godkende alle yderligere udvendige tekniske
installationer, der ikke indgår i den oprindelige byggetilladelse, og som markerer sig set fra vej og
offentligt tilgængelige arealer.*

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

Reducering af § 4.

Følgende udgår: For området til gårdhusbebyggelse gælder, at eventuel udstykning af dette senere vil blive fastlagt af Søllerød kommunalbestyrelse i samråd med den til enhver tid værende ejer af gårdhusarealet

Tilføjelse til § 7.

Følgende tilføjes:...eller opsætning af brændeovne, der er godkendte iht. Miljøstyrelsens vejledninger og anvisninger

Reducering af § 8, stk. 1.

Følgende udgår: Søllerød Kommune er som ejer af ubebyggede arealer ikke forpligtiget til at være medlem af grundejerforeningen, men skal som ejer af sådanne parceller deltage i udgifterne til vedligeholdelsen af fællesarealer og ikke-offentlige vej- og stiarealer efter samme regler, som er gældende for grundejerforeningens medlemmer.

Reducering af § 8, stk. 2

Følgende udgår: ..., som ved Søllerød kommunes foranstaltning vil blive tilvejebragt på området,...

Reducering af § 8, stk. 2. pkt. 2

Følgende udgår: ... For ikke udstykkede arealer til villabebyggelse beregnes 1 andel for hver 1000 m² nettoareal.

Reducering af § 8, stk. 2, pkt. 3

Følgende udgår: For ikke udstykkede arealer til gårdhusbebyggelsen beregnes 1 andel for hver af de på vedhæftede kortbilag viste huse.

Tilføjelse af § 8, stk. 5

Følgende bestemmelse tilføjes: Fællesantenneanlægget kan, iht. udtalelse fra Rudersdal Kommune i brev af 21. juli 2009, nedlægges, hvis der kan opnås det nødvendige flertal herfor i henhold til grundejerlaugets vedtægter § 4 for vedtægtsændringer.

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

Bekendtgørelse af deklARATIONENS indhold

§ 1. Områdets anvendelse.

Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen skal opføres som åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse og sammenbyggede gårdhuse eller lignende sammenhængende bebyggelse. Der må således inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.

stk. 1. På hver parcel må kun opføres eller indrettes én beboelsesbygning med én lejlighed samt én garagebygning eller carport på højst 35 m². Eventuelle udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garagebygningen. Beboelses- og garagebygning eller carport kan sammenbygges.

stk 2. Sommerhusbebyggelse må ikke finde sted. Det er tilladt at opføre et redskabsskur på indtil 6 m² på betingelse af, at sådanne bygninger fjernes ved opførelse af endelig bebyggelse.

stk 3. På ejendommen matr.nr. 3^{hæ} må kun opføres gårdhuse eller lignende sammenhængende bebyggelse (i det følgende med den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende vej- og bebyggelsesplan for denne bebyggelsesform). Bebyggelsen må dog ikke opføres nærmere end 8 m fra ejendommens skel mod øst og syd som vist på vedhæftede kortbilag.

stk 4. Den på vedhæftede kortbilag med skravering viste ejendom matr.nr. 3^a ved hjørnet af Egebækvej og Attemosevej udlægges til offentlige formål såsom børneinstitution m.v.

stk 5. De på vedhæftede kortbilag mellem bebyggelse og parceller viste arealer, som ikke er vej- og stiarealer, udlægges som grønne fællesarealer til rekreative formål og legepladser m.m. for de omboende. Vedrørende disse arealers vedligeholdelse se § 8 stk. 2

stk 6. På de til boligbebyggelse udlagte parceller er det tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning, udstilling og lignende), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulempe for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til sted på den pågældende parcel.

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

Sådanne virksomheder skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen, og denne kan til enhver tid tilbagekalde eventuelt givne tilladelser, såfremt de pågældende virksomheder viser sig at være til gene for de omboende.

Der vil ikke kunne forventes givet tilladelse til at indrette mere end 25% af det til beboelse anvendte bruttoetageareal til virksomheden.

I forbindelse med eventuel erhvervstilladelse stiller kommunalbestyrelsen følgende krav:

a) Reklamering på ejendommen må ikke finde sted, og erhvervsvirksomheden må udadtil kun tilkendegives ved sædvanlig navneplade.

b) På ejendommen skal indrettes fornøden parkeringsplads, så vidt muligt afskærmet mod vej og mod nabogrunde med stedsegrøn beplantning.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Medmindre virksomheden omfattes af nærværende stykkes første afsnit, må der således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds-, eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning. Der må endvidere ikke indrettes drankerhjem, afvænningshjem, sanatorier, klinikker, lærlingehjem, skolehjem eller spædbarnshjem, ligesom der ikke må indrettes opdragelseshjem og lignende for personer i eller over den skolepligtige alder.

stk. 7. Ethvert dyrehold, som efter kommunalbestyrelsens skøn er til gene for de omboende, er forbudt.

stk. 8. Inden for området kan opføres transformatorstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

stk. 9. Parkering af campingvogne på de til villabebyggelse udlagte parceller nærmere skel mod vej end 6 m må ikke finde sted.

I det til gårdhusbebyggelse udlagte område må parkering af campingvogne ikke finde sted.

For hele området gælder, at udendørs parkering af lastbiler og ikke indregistrerede motorkøretøjer er forbudt. Opstilling af vogne til bygningsmæssig udnyttelse såsom til bolig, værksted, udhus eller lignende er forbudt.

stk. 10. Udendørs antenner til modtagning af radiofoni og fjernsyn må ikke opsættes på de enkelte ejendomme.

Dog gælder følgende undtagelse:

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

pkt. 1. På hvert hus/grund kan monteres følgende antennemateriale, som overholder de i § 6 anførte krav til farver og overflader for andre bygningsmaterialer:

a) Enten højst 2 DVB-T-antener af den kapslede type eller lignende små uanseelige antennesystemer med en største udstrækning på 25 cm og tykkelse under 3 cm. Det anvendte monteringsrør må ikke overstige en højde på 50 cm og en diameter på 30 mm.

b) Eller højst 2 andre lignende små uanseelige antennesystemer, som enten ikke er synlige i området, eller som er opsat så diskret og anonymt, at det ikke skæmmer området.

c) Antennematerialet skal nedtages, når det ikke længere er i anvendelse.

Denne bestemmelse skal ikke være til hinder for bibeholdelse af nuværende antenner på matr.nr. 3^{ff}.

stk. 11. Rudersdals Kommunens skal godkende alle yderligere udvendige tekniske installationer, der ikke indgår i den oprindelige byggetilladelse, og som markerer sig set fra vej og offentligt tilgængelige arealer.

§ 2. Vejforhold.

Udlæg af nye veje, stier m.v.

pkt. 1. Der skal vederlagsfrit udlægges areal til de på vedhæftede kortbilag viste veje, stier, parkeringsarealer og grønne fællesarealer inden for det område, som er udlagt til bebyggelse. Det skal uden erstatning være tilladt på de enkelte parceller at anlægge vandrette yderrabatter på indtil 50 cm's bredde og skråninger langs vej-, plads- og stiarealer i det omfang, de godkendte projekter nødvendiggør det. Langs sidstnævnte arealer stilles der midlertidigt et arbejdsareal på 3 m's bredde vederlagsfrit til rådighed. Bredden regnes fra vejskel henholdsvis fra skråningsfod eller -top.

pkt. 2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende parceller afskæres som vist på vedhæftede kortbilag.

pkt. 3. Til Attemosevej og Egebækvej må der, bortset fra det til børneinstitutioner udlagte areal samt bygninger, der ved nærværende deklaraions underskrivelse har udkørsel til Egebækvej, ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende parceller, og ejerne af disse har pligt til at opsætte og vedligeholde et ubrudt hegn mod disse veje.

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

pkt. 4. Fra hjørnegrunde, som er udlagt til villaparceller, der er beliggende langs områdets interne stamveje (A_B og C_D), må kun etableres adgang for kørende og gående til de tværgående, korte, blinde boligveje.

pkt. 5. For de til villabebyggelse udlagte ejendomme, som støder op til fællesarealerne, er det tilladt at anbringe en låge i det under § 9 *stk. 3* nævnte hegn, ligesom det på ejendommen matr.nr. 3^{hæ} er tilladt at etablere én forbindelse fra hvert hus til fællesarealerne.

stk. 2. Byggelinier.

pkt. 1. Enhver bebyggelse skal respektere følgende byggelinier:

Langs Attemosevej:	12,5 m fra vejmidte
Langs Egebækvej:	12,5 m fra vejmidte
Langs øvrige interne stamveje, boligveje, vendepladser og fællesarealer:	5,0 m fra skel
Langs stier:	2,5 m fra skel

For gårdhusbebyggelsen gælder dog, at afstanden mellem bygningerne og de til køreadgang befæstede arealer i forbindelse med den endelige projektering vil blive fastsat af kommunalbestyrelsen.

pkt. 2. Inden for området til villabebyggelse gælder, at garager, carporte og lignende altid skal placeres mindst 6 m fra skel mod vej.

pkt. 3. Anvendelsen af de anførte mindsteafstande for bebyggelsen forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinje i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til den fornødne bredde til passage foran bygningen (mindst 1 m) med tillæg af 1,5 gange højdeforskellen. Garager, carporte og anlæg af holdepladser for biler skal, foruden at overholde byggelinjer, altid placeres med gulv (terræn) i højde med fortovs bagkant, medmindre køreramper udføres efter følgende bestemmelser:

a) Køreramper må først begynde 1 m bag byggelinjen, og den må ikke have stigning eller fald over 1:7 med en passende overgang foroven og forneden.

b) Hvor kørerampen har fald bort fra vejen, skal der 1 m foran bygningen anbringes en 30 cm rørbrønd med overfladerist og med forbindelse til kloak.

c) For gårdhusbebyggelsens forhold til de interne befæstede kørearealer kan dog ses bort fra denne bestemmelse, idet forholdet i hvert enkelt tilfælde skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

§ 3. Servitutarealer m.m.

stk. 1. For hovedkloakker gælder følgende:

a) at kommunalbestyrelsen til enhver tid skal have adgangsret til eftersyn og reparation af hovedkloakledningerne,

b) at et areal på 2,50 m på hver side af disse ledninger ikke må bebygges,

c) at der på disse servitutarealer ikke må foretages terrænreguleringer, ikke må forefindes større træer eller buske med dybtgående rødder, samt at der ikke må opsættes dyrere hegn af varig karakter, eller overhovedet iværksættes noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller for dets beståen,

d) at det skal være tilladt enhver parcelejer at foretage tilslutning til hovedkloak, der er beliggende på naboejendom, efter kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse og mod erstatning til ejeren af den ejendom, hvor hovedkloakken er beliggende.

Kommunen har færdselsret på de ejendomme og private veje, herunder stier, hvor der anbringes ledninger, brønde og lignende.

Kommunen skal have ret til at foretage de fornødne foranstaltninger til anlæg, eftersyn, reparation og fornyelse af hovedkloakledningerne, men er pligtig til at erstatte mulige skader, der kan opstå herved. Opnås ikke enighed om en sådan erstatning, fastsættes denne af en landvæsenskommission.

stk. 2. For drænledninger gælder følgende:

at enhver parcelejer er pligtig til at respektere beliggenheden af eksisterende drænledninger (afvandingsledninger) og indhente kommunalbestyrelsens tilladelse til eventuelle omlægninger eller afbrydelser af disse.

stk. 3. De på kortbilaget viste fællesarealer må ingensinde bebygges eller anvendes til oplagring eller lignende, men skal ved beplantning, befæstelse eller hegn gives et tiltalende udseende og i det hele henligge som rekreativt fællesareal for området. Efter at udstykningen af villaparceller og gårdhusparceller er afsluttet, må fællesarealerne ikke deles.

§ 4. Udstykninger.

Udstykninger må kun foretages efter de retningslinjer, som fremgår af vedhæftede kortbilag. Ingen grund til villabebyggelse må udstykkes med mindre størrelse end 1.000 m² eksklusive vejarealer og eventuelle adgangsarealer (koteletben).

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering m.v.

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

stk. 1. Området udlagt til villabebyggelse. For hele området, som på vedhæftede kortbilag er udlagt til villaparceller, gælder følgende bestemmelser:

pkt. 1. Bygninger må kun opføres med ét beboelseslag uden udnyttet tagetage. (Se dog bestemmelserne under § 5, *stk. 1, pkt. 8*).

pkt. 2. På hver parcel må den samlede bebyggelsesgrad ikke overstige 17,5% af grundens nettoareal eksklusiv vejarealer og andre adgangsarealer (Koteletben). Udover de 17,5% som er inklusive eventuelle udhuse, tillades opført en garage- eller carportbygning med et bebygget areal på maksimalt 35 m². Ved carporte måles arealet inden for en linje 50 cm fra tagfladens begrænsning.

pkt. 3. Bygningshøjden må ikke overstige 3,2 m i bygningens facadelinje målt fra højeste naturlige terræn ved bygningens fod til skæringslinjen mellem yderside af ydermur og overside af tagflade (bortset fra gavltrekanter).

Stuegulvets plan må ikke være hævet mere end 30 cm over højeste naturlige terræn ved husets fod og ikke mere end 1,60 m over laveste terræn ved husets fod. Ved naturligt terræn forstås terræn, således som dette fremtræder efter færdiggørelse af vejanlæg og eventuelt efter foretagelse af en hos Rudersdal kommunalbestyrelse forud indhentet skriftlig tilladelse til opfyldning eller afgravning. Jfr. dog bestemmelsen om niveauplaner i § 9, *stk. 5*.

Såfremt ovennævnte bestemmelser på grund af særlige terrænforhold ikke kan overholdes, må bygningerne udføres med forskudte etager.

pkt. 4. Taghældningen må ikke overstige 35°.

pkt. 5. Udover byggelovningens almindelige bestemmelser vedrørende højde- og afstandsforhold til naboskel for garage- og carportbygninger gælder, at også disse bygninger skal respektere de i § 2, *stk. 2* fastsatte byggelinjer langs stier og fællesarealer.

pkt. 6. Bygningernes facader og gavle skal være parallelle med eller vinkelrette på den for hver enkelt parcel angivne byggeretning som vist på vedhæftede kortbilag.

pkt. 7. Ethvert beboelseshus skal have et bebygget areal på mindst 100 m².

pkt. 8. For de parceller som er beliggende langs sydsiden af Egebækvej, er det endvidere tilladt at opføre bygninger med ét beboelseslag samt en udnyttet tagetage, hvor trimplens højde ikke må overstige 30 cm, når nedennævnte bestemmelser overholdes:

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

a) Hver parcels samlede bebyggelsesgrad må ikke overstige 15% af grundens nettoareal eksklusive vejarealer og andre adgangsarealer (koteletben). I bebyggelsesgraden på de 15%, som er inklusive eventuelle udhuse, skal være indeholdt en garage- eller carportbygning med et bebygget areal på mindst 30 m². Ved carporte måles arealet inden for en linje 50 cm fra tagfladens begrænsning.

b) Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m i bygningens facadelinje målt fra højeste naturlige terræn ved bygningens fod til skæringslinjen mellem yderside af ydermur og overside af tagflade (bortset fra gavltrekanter). Stuegulvets plan må ikke være hævet mere end 30 cm over højeste naturlige terræn ved husets fod og ikke mere end 1,60 m over laveste naturlige terræn ved husets fod. Ved naturligt terræn forstås terræn, således som dette fremtræder efter færdiggørelse af vejanlæg og eventuelt efter foretagelse af en hos Rudersdal kommunalbestyrelse forud indhentet skriftlig tilladelse til opfyldning eller afgravning. Jfr. dog bestemmelsen om niveauplan i § 9, stk. 5.

Såfremt ovennævnte bestemmelse på grund af særlige terrænforhold ikke kan overholdes, skal bygningerne udføres med forskudte etager.

c) Taghældningen skal holdes mellem 40° og 45°.

d) Udover byggelovgivningens almindelige bestemmelser vedrørende højde- og afstandsforhold til naboskel for garage- og carportbygninger gælder, at også disse bygninger skal respektere de i § 2, stk. 2. fastsatte byggelinjer langs stier og fællesarealer.

e) Bygningernes facader og gavle skal være parallelle med eller vinkelrette på den for hver enkelt parcel angivne byggeretning som vist på vedhæftede kortbilag.

f) Ethvert beboelseshus skal have et bebygget areal på mindst 80 m² og et bruttoboligetageareal på mindst 100 m².

stk. 2. Området udlagt til gårdhusbebyggelse eller lignende sammenhængende bebyggelse.

pkt. 1. Inden for det på kortbilaget med gårdhusbebyggelsessignatur viste område må udnyttelsesgraden ikke overstige 25% inklusive garager eller carporte.

pkt. 2. Bygningerne må kun opføres med ét beboelseslag uden udnyttet tagetage. Garager, carporte og udhuse skal sammenbygges med beboelseshuset.

pkt. 3. Vedrørende bygningshøjde og taghældning gælder samme bestemmelser som de i § 5, *stk. 1, pkt. 3 og 4* nævnte.

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

pkt. 4. Bebyggelsen må kun opføres med en placering og i et omfang i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende bebyggelsesplan, der i sine væsentlige træk går ud på - til trods for den tætte bebyggelsesform - at skabe hensigtsmæssige forhold for hvert enkelt hus, blandt andet ved kravet om mindst én side mod øst, syd eller vest i hver gårdhave er åben mod de i bebyggelsen udlagte fællesarealer.

pkt. 5. Beboelsesbygningen skal have et bebygget areal på mindst 100 m², og herudover skal der til hvert hus opføres en garage eller carport til mindst 1 personautomobil.

stk. 3. Områder udlagt til børneinstitutioner.
Bestemmelser for opførelse af børneinstitutioner vil blive fastsat af kommunalbestyrelsen.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

stk. 1. Til tagmateriale må ikke anvendes bølgeplader af blik, aluminium eller lignende, ligesom blanke eller reflekterende tagmaterialer heller ikke må anvendes.

Cementtagsten må kun anvendes efter særlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
Eternitskifer må kun anvendes i grå eller blådæmpet farve og eternitbølgeplader kun i blådæmpet farve.

Tagpap må kun anvendes, hvis taghældningen er mindre end 20° og kun i sort eller gråsort farve.

For beboeshuse med udnyttet tagetage skal tagdækningen være teglsten eller andet af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde godkendt tagdækningsmateriale.

stk. 2. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Bygningernes ydervægge skal, såfremt disse ikke udføres af træ, udføres som blank murstensmur eller pudset overflade med hvid farve.

Træpartier og synlige trækonstruktioner skal udføres naturfarvede, brun- eller sortbehandlede eller hvidmalede.

stk. 3. Andre farver på tagmaterialer, ydervægge og træværk, udover de under § 6, *stk. 1* og *2* nævnte, må kun anvendes efter forud indhentet skriftlig tilladelse fra Rudersdal kommunalbestyrelse og vil kun i ganske særlige tilfælde kunne forventes godkendt.

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

stk. 4. Opmærksomheden henledes på, at eventuelle ønsker om ændring af de farver og materialer, som er godkendt i forbindelse med byggeandragendet og byggetilladelsen ikke må foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse uanset tidspunktet for bygningens opførelse.

§ 7. Bebyggelsens opvarmning.

Til opvarmning af rum og brugsvand i bygninger, der opføres efter nærværende deklara-tions underskrivelse, må alene anvendes bygas, elektricitet eller - såfremt der i området senere måtte blive etableret fjernvarme - fjernvarme.

Denne bestemmelse skal ikke være til hinder for etablering af åben pejs eller opsætning af brændeovne, der er godkendte iht. Miljøstyrelsens vejledninger og anvisninger.

§ 8. Bestemmelser vedrørende grundejerforening, fælles antenneanlæg og vedligeholdelse af fællesarealer m.v.

stk. 1. Det påbydes ejerne af de inden for området værende ejendomme og parceller udstykket herfra at danne en grundejerforening, hvis love (vedtægter) skal godkendes af Rudersdal kommunalbestyrelse, og at være medlem af denne grundejerforening.

stk. 2. Grundejerforeningen skal overtage driften og vedligeholdelsen af et fællesantenneanlæg til modtagning af radiofoni og fjernsyn, med mulighed for de enkelte ejendommers tilslutning til anlægget, samt overtage vedligeholdelsen af de på kortbilaget viste grønne fællesarealer med tilhørende anlæg og vedligeholdelsen af vej- og stiarealer i det omfang, hvor disse ikke overtages af kommunen som offentlige. Ovennævnte udgifter fordeles på samtlige parceller således:

pkt. 1. Udgifter, der vedrører fællesantenneanlægget, fordeles på samtlige villa- og gårdhusparceller og på børneinstitutioner med lige store andele på hver, matr.nr. 3^{ff} holdes dog uden for fordelingen, så længe ejendommen ikke er tilsluttet fællesantenneanlægget.

pkt. 2. Udgifter, der vedrører de til villaområdet hørende fællesarealer og de ikke-offentlige vej- og stiarealer, som udelukkende betjener villaområdet, samt halvdelen af de udgifter, der vedrører ikke-offentlige vej- og stiarealer, som betjener både villaområdet og gårdhusbebyggelsen, fordeles på samtlige parceller i villaområdet med lige store andele til hver, idet dog det til børneinstitution udlagte areal skal bære 5 andele.

pkt. 3. Udgifter, der vedrører de til gårdhusbebyggelse hørende fællesarealer og de ikke-offentlige vej- og stiarealer, som udelukkende betjener gårdhusbebyggelsen samt halvdelen af de udgifter, der vedrører ikke-offentlige vej- og stiarealer, som betjener både gårdhusbebyggelsen og villabebyggelsen, fordeles på samtlige gårdhuse med

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

lige store andele til hver.

stk. 3. Til sikkerhed for opfyldelsen af de enkelte grundejeres forpligtelser i henhold til nærværende paragraf gives der grundejerforeningen pant for et beløb af 1.000 kr. i hver villaparcels og i hver gårdhusparcels og pant for et beløb af 5.000 kr. i den til børneinstitutioner udlagte parcel, uden at nævnte beløb dog kan opfattes som maksimum for de enkelte ejendommers andele i udgifterne til vedligeholdelse m.v. Pantretten respekterer uden yderligere påtegning størst mulige lån i kreditforening, hypotekforening og realkreditfond til eventuel forhøjet rente samt tilsvarende lån i sparekasser. Af hensyn til stemplingen oplyses, at der udover de allerede udstykkede parceller forventes udstykket 110 gårdhusparceller.

stk. 4. De til enhver tid værende ejere af de af nærværende deklaration omfattende ejendomme og herfra udstykkede parceller, der helt eller delvis omfatter de på kortbilaget viste fællesarealer, er pligtige til vederlagsfrit at overdrage fællesarealerne med det på disse arealer anbragte fællesantenneanlæg til grundejerforeningen, og grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealerne.

Tilsvarende gælder for vej- og stiarealer, der eventuelt ikke matrikulært måtte blive udlagt som sådanne, men måtte få selvstændigt matrikelnummer.

stk. 5. Fællesantenneanlægget kan, iht. udtalelse fra Rudersdal Kommune i brev af 21. juli 2009, nedlægges, hvis der kan opnås det nødvendige flertal herfor i henhold til grundejerlaugets vedtægter § 4 for vedtægtsændringer.

§ 9. Almindelige bestemmelser.

stk. 1. Ubebyggede arealer på parcellerne, som ikke benyttes til gårdsplads eller parkeringsplads, skal anlægges og vedligeholdes som have og skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et tiltalende udseende. Oplagring må ikke finde sted. Særligt bemærkes, at det påhviler ejeren at renholde parcellen, således at spredning af ukrudt i videst muligt omfang undgås.

På villaparcellerne og i gårdhaverne må ikke findes sammenhængende bevoksning eller træer, der ved skygge for sol eller udsigt eller ved grådighed kan blive til væsentlig ulempe for naboer eller genboer.

Skønnet over, hvorvidt en beplantning er i strid med nærværende bestemmelse, udøves endeligt af Rudersdal kommunalbestyrelse, som i henhold til § 11 er påtaleberettiget i forhold til samtlige bestemmelser i deklarationen.

stk. 2. Hegn mellem parcellerne og mod veje og stier samt fællesarealer i det til villabebyggelse udlagte område, skal være levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn i en maksimal højde på 110 cm placeret bag det levende hegn.

Hegn mod vej- og stiarealer skal plantes mindst 40 cm bag vej- og stigrænsen og skal

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

stedse holdes sådant beskåret, at det ingensinde vokser udover stiarealet.

Vedligeholdes hegnene ikke efter nærværende bestemmelser, kan kommunalbestyrelsen pålægge grundejerforeningen at lade vedligeholdelsen foretage for parcelejerens regning.

stk. 3. Hegn i gårdhusbebyggelsen, herunder hegn omkring gårdhaverne, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

stk. 4. Opfyldning og terrænafgørelse må kun finde sted efter forud indhentet skriftlig tilladelse fra Rudersdal kommunalbestyrelse.

Mindre terrænreguleringer vil kunne forventes tilladt, men ikke nærmere naboskel end 1,00 m og med en skråning, der ikke er stejlere end 1:1,5.

stk. 5. Ejere af ejendommene er, uden erstatning, pligtig at respektere de af kommunalbestyrelsen i byggetilladelse krævede koter på stuegulv, som er fastsat ud fra ønsket om at opnå en for kvarteret så hensigtsmæssig bebyggelse som muligt i relation til de eksisterende terrænforhold.

§ 10. Deklarationens overholdelse.

stk. 1. Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der forelægges Rudersdal kommunalbestyrelse tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, facadernes udseende, materialer og farver, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelsen med deklARATIONEN.

stk. 2. Tegningerne skal endvidere vise beliggenhed og udformning af en garage- eller carportbygning, uanset om denne ønskes opført, ligesom der i form af snit, kurve- og koteplaner gøres rede for såvel eksisterende som fremtidige terrænforhold omkring bygningerne, langs naboskel og på grunden i øvrigt, også under hensyntagen til ejendommens afvanding til hovedkloak og til vandløbslovgivningens bestemmelser om afledning af overfladevand.

§11. Tinglysning m.m.

stk. 1. Nærværende deklARATION begæres tinglyst som servitutstiftende forud for al pantegæld. Endvidere begæres deklARATIONEN tinglyst som pantstiftende i overensstemmelse med sit indhold.
For så vidt angår byrder og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

stk. 2. Påtaleberettiget er Rudersdal kommunalbestyrelse, der også skal være berettiget til at give mindre betydende dispensationer fra servitutbestemmelserne,

PÅTEGNING TIL DEKLARATION for Holte Avlsgårds Jorder

såfremt karakteren af det kvarter, der søges skabt gennem servitutbestemmelserne, ikke derved ændres.

stk. 3. Aflysning af nærværende deklaration vil kun kunne ske med den påtaleberettigede og boligministeriets godkendelse.