

Sjølundsparkens deklARATIONER

(herunder om- og tilbygningsbestemmelse & tegltage)

Deklaration (1977).

1. Områdefastsættelse

1. Undertegnede ejer af det på vedlagte kortbilag 1 viste område, omfattende ca. 55.215 m² af matr.nr. 2^p, 2^q, 2^t, 2^v, 2^u, 2^ø, 2^{aa} og 2^{cq}, Hellebækgaard, Hellebæk sogn, pålægger herved det nævnte område følgende servitutter, som har gyldighed for alle parceller, der udstykkes indenfor det anførte område, nemlig dels 74 parceller til beboelseshuse, dels parceller, der udgør veje, stier, parkerings- og fællesarealer.

2. Grundejerforening

1. Enhver ejer af de af deklARATIONEN omfattende parceller skal være medlem af en grundejerforening, der stiftes på bygherrens initiativ. Foreningens opgave er hovedsagelig at varetage grundejernes interesser, vedligeholdelse af veje, fællesarealer, fællesanlæg, herunder ledninger og hegn m.v. samt forhandlinger herom med myndighederne.
2. Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 25% af de udstykkede grunde er solgt.

3. Bebyggelsens omfang, placering og udformning

1. Bebyggelsen må kun opføres med en placering og i et omfang som vist på vedlagte bilag 2. Med byrådets og grundejerforeningens særlige tilladelse er det dog tilladt på hver parcel at opføre en tilbygning på maksimalt 20 m², såfremt denne i øvrigt kan opfylde kravene i byggelovgivningen.
2. I bebyggelsen er det tilladt at inddrage det på bilag 2 viste hus nr. 28 (huset er på salgsplanen anført som hus nr. 10) til fælleshus for hele bebyggelsen. Huset må først afhændes, når 75% af samtlige parceller er solgt, og grundejerforeningen har da forkøbsret.
3. Boligernes ydervægge skal udføres med overflader i følgende materialer: Vægge i skel udføres som murværk. Alle andre facader udføres som træskeletkonstruktion med udvendig vandret bræddebeklædning, jf. bilag 4 og 5. Husene skal være udført i farverne hvid, sort eller jordfarver.
4. Tage skal udføres med gulflammede teglsten.
5. Det gælder for alle 74 huse, at der ikke må ændres ved den ydre fremtoning, hverken for så vidt angår materialer, farve, størrelse m.v. uden samtykke fra Helsingør kommune og grundejerforeningen.
6. Eventuel fremtidig bebyggelse, herunder tilbygninger, udhuse, carporte m.v. må kun udføres efter en af grundejerforeningen og Helsingør kommune godkendt plan, som indordner sig under bebyggelsens arkitektoniske udtryk (illustreret i bilag 6).

4. Områdets udstykning

1. Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af bilag 3. De enkelte ejendomme har andele i de på bilaget viste fællesarealer, som vederlagsfrit overdrages til de 74 parcelejere med 1/74 til hver.

5. Veje, parkering, stier og fællesarealer

1. Veje og stier må kun anlægges i en bredde og med en retning som vist på bilag 3. De udlagte arealer med tilhørende skråningsanlæg kan af kommunen kræves stillet til rådighed for anlægget af veje, stier og parkering uden erstatning. De på kortbilagene angivne oversigtslinier skal respekteres, idet grundejerforeningen er pligtig at sørge for, at der på oversigtsarealerne hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 80 cm over en flade gennem de tilstødende vejers midterlinier. Denne bestemmelse gælder ikke sne.
2. Veje, stier og fællesarealer må ikke ændres uden samtykke fra Helsingør kommune og

grundejerforeningen.

3. Belysning af veje, stier og andre fællesarealer skal udformes som luftledningsfri belysning efter byrådets nærmere bestemmelser.
4. Grundejerforeningen vedligeholder og snerydder veje, stier og andre fællesarealer, samt belysning af disse i det omfang de ikke vedligeholdes af kommunen eller af vedkommende forsyningsselskab.
5. Vej-, sti- og parkeringsarealer udstykkes som vist på bilag 3. Arealerne tildeles særskilt matrikelnummer og tilskødes grundejerforeningen.
6. De udlagte veje og stier samt parkeringspladser må ikke spærres for færdsel til og fra parcellerne. Parkering må kun finde sted på de på bilag 3 viste parkeringspladser, som skal stilles til rådighed for samtlige parceller, og kan ikke reserveres. De to stier fra Nordre Strandvej langs ejendommens nordvest- og sydøstskel skal være offentlig tilgængelig.
7. Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler, campingvogne, kølbåde og lignende er forbudt i hele deklarationsområdet.
8. Alle forannævnte udgifter til vedligeholdelse af veje og stier, fællesarealer m.v. fordeles mellem parcellerne med lige store andele eller 1/74 til hver, og alle betalinger sker gennem grundejerforeningen.

6. Teknisk forsyning

1. Grundejerforeningen vedligeholder ledninger i det omfang de ikke vedligeholdes af vedkommende forsyningsselskab eller af det offentlige. Vedligeholdelse af stikledninger inden for hver parcel påhviler vedkommende grundejer.
2. Ulemper som følge af ledningsføringer og andre foranstaltninger, der foretages i forbindelse med udstykning og områdets grundmodning, kan ikke kræves erstattet, og den til enhver tid værende ejer af ejendommen eller parcellen heraf er i den anledning pligtig at underskrive og lade tinglyse deklARATIONER, som måtte blive forlangt af kommunen eller forsyningsselskaber. Den til enhver tid værende ejer af ejendommen eller parceller heraf er pligtig at tåle nødvendig vedligeholdelse og reparationer af ledninger af enhver art. Retablering af de enkelte parcellers hegn (se 7.2) foretages og betales af grundejerforeningen.
3. Den til enhver tid værende ejer af ejendommen eller parceller heraf skal tåle eventuelle fremtidig tilføjelser til ledningsnettet uden anden erstatning end fuld retablering af bestående forhold.
4. Helsingør kommune har til enhver tid ret til erstatningsfrit at udføre kloakanlæg inden for den på bilag 2 viste 3-4 meter brede ledningszone. Det forventes dog, at ejerne udfører anlægget. De i forbindelse med arbejdet opståede ulemper, arbejdsareal, tilkørselsvej m.v. skal således tåles uden erstatning. Den på arealet eksisterende værdifulde vegetation skal dog respekteres, idet der i samarbejde med bebyggelsens teknikere udarbejdes nærmere retningslinier herfor.
5. Deklarationsområdet skal forsynes med el ved fremføring i jordkabler.
6. Bebyggelsen vil blive tilsluttet fællesantenneanlæg, og der må ikke findes udendørs antenne på de enkelte ejendomme. Grundejerforeningen administrerer driften og betaler fornyelser og vedligeholdelse af fælles-antenneanlægget.

7. Hegn og beplantning

1. Den på bilag 2 viste værdifulde eksisterende beplantning må kun ændres eller fjernes med tilladelse fra grundejerforeningen og Helsingør kommune.
2. Hegn omkring og imellem de 74 parcellers uderum udføres som trækonstruktioner med en vækstkerne for vegetation på begge sider, og andet hegnsmateriale må ikke anvendes uden samtykke fra grundejerforeningen og Helsingør kommune. Første opsætning af ovennævnte hegn betales af sælger.

3. Vedligeholdelsen af fællesarealernes beplantning sker ved grundejerforeningens foranstaltning og for dennes regning.

8. Påtaleret

1. Påtaleberettiget er ifølge nærværende deklaration Helsingør byråd og grundejerforeningen hver for sig.
2. Helsingør byråd kan helt eller delvis delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

9. Dispensation

1. Helsingør byråd kan meddele dispensation fra deklarationens bestemmelser, såfremt samtykke hertil i hvert enkelt tilfælde gives af grundejerforeningen.

10. Tinglysning

1. Nærværende deklaration tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld på samtlige de ejendomme, der er nævnt i deklarationens indledning. Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.
2. Til sikkerhed for opfyldelsen af pligterne ifølge nærværende deklaration og til sikkerhed for parveje og øvrige forpligtelser overfor grundejerforeningen, begæres nærværende deklaration tillige lyst pantstiftende for kr. 3.000,00, hvilket beløb lyses på hver af de under udstykning værende 74 boligparceller incl. disses 1/74 af fællesarealer m.v., og retten til at gøre krav gældende indenfor det pantstiftende beløb tilkommer grundejerforeningen.
3. De nævnte som pantstiftende lyste kr. 3.000,00 respekterer størst mulige lån i almindelig og særlig realkredit til vilkårlig rente og løbetid, herunder kontantlån med særlige indfrielsesvilkår samt de i anledning af bygherrens salg af de færdigopførte huse udstedte og tinglyste pantebrev til sælger eller ordre.
4. Ejendomsaktieselskabet af 29. september 1972, Milnersvej 7, 3400 Hillerød, er bemyndiget – med substitutionsret – til at underskrive påtegninger på nærværende deklaration om de som pantstiftende lyste kr. 3.000,00's respekt af endelig prioritering og aftalte sælgerpantebrev, jævnfør 10.3. Denne bemyndigelse gælder indtil samtlige de i 1.1 nævnte 74 parceller er endelig prioriteret, og de ved bygherrens salg udstedte sælgerpantebrev er tinglyst med den i 10.3 forudsatte prioritetsstilling. Derefter kan alene grundejerforeningen som panthaver underskrive eventuelle respekt- og moderationspåtegninger.

Som ejer: Hellerup, den 25-1-1977

sign.: O. Lauritzen

Olav Line

Som køber: Hillerød, den 21. januar 1977

sign.: Jan Christensen

Ejendomsaktieselskabet af 29. september 1972

GODKENDES.

HELSINGØR BYRÅD, den 27/1-1977

P.B.V.

sign.: Ove Thelin

Ove Thelin / sign.: H. Frandzen

H. Frandzen

Tegningsbilag:

1: Eksisterende matrikelplan, mål 1:1000

2: Situationsplan, mål 1:1000

3: Udstykningsplan, mål 1:1000

4: Enetages hustype, mål 1:100

5: Toetagers hustype, mål 1:100

6: Isometrisk afbildning.

Indført i dagbogen

0350 28.1.1977

Helsingør Civilret

Lyst akt 0 nr. 332

Dispensation for kørsel til hus nr. 44 (nu nr. 67) med invalidebil foreligger.

I anledning af udstykning og bebyggelse af parceller af matr.nr. 2^p, 2^q, 2^t, 2^v, 2^u, 2^ø, 2^{aa} og 2^{cc}, Hellebækgaard, Hellebæk sogn pålægges disse matr.nr. følgende

Deklaration (1978)

1. De bebyggede parceller forsynes med varme fra en fælles varmecentral beliggende ved Sjølundsvvej/Strandvejen.
2. Når bebyggelsen er opført, og grundejerforening er stiftet samt når varmecentralen er i drift, overtages denne af grundejerforeningen.
3. Varmecentralen drives og vedligeholdes af grundejerforeningen.
4. Fra varmecentralen føres varmen frem til de enkelte huse gennem nedgravede præisolerede kobberfjernvarmerør. Fjernvarmerørens placering er angivet på vedhæftede tinglysningsrids. Hovedledningerne ligger normalt ca. 70 cm under terræn, og stikledningerne ca. 50 cm under terræn. Stikledningerne er sikret med en overdækning forsynet med gult plasticbånd.
5. Ved gravearbejder skal man sikre sig, at fjernvarmeledningerne ikke beskadiges ved vold eller frost. Eventuel beskadigelse af rør eller rørkappe skal uophørligt anmeldes til grundejerforeningen. Dette gælder også småskader.
6. Det frarådes at plante større vækster eller træer eller opsætte skure eller lignende over varmeledningerne. Selvforskyldte skader på stikledninger i haver udbedres af grundejerforeningen på den pågældende ejers regning.

7. Påtaleretten tilkommer grundejerforeningen.

Forannævnte bestemmelser begæres tinglyst på matr.nr. 2^p, 2^q, 2^t, 2^v, 2^u, 2^ø, 2^{aa} og 2^{cq}, Hellebækgaard, Hellebæk sogn, idet respekteres i forvejen tinglyste servitutter, grundbyrder og hæftelser, hvorom henvises til ejendommens blade i tingbogen.