

art. nr., ejerlav, sogn: 12 a, 12 b og Stempel: 4 kr. 00 øre
(i København kvarter) 12 d, Karlslunde by og sogn.

Akt: Skab *JL* nr. 441
(udfyldes af dommerkontoret)

eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Købers }
Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.:

Påtaleberettiget:
Karlslunde-Karlstrup
kommune.

Anmelder:
JØRGEN BACH,
landsretssagfører,
Kompagnistræde 11,
København K. -

11.AUG.1965*017834

DECLARATION

I anledning af at Karlslunde-Karlstrup kommunalbestyrelse har godkendt vedhæftede bebyggelsesplan for ejendommene matr. nr. 12 a, 12 b, og 12 d af Karlslunde by og sogn, pålægger undertegnede ejere de nævnte ejendommen følgende servitut som gældende for os og efterfølgende ejere af ovennævnte matrikelnumre og parceller heraf:

§ 1.

Område.

1. Området begrænses mod vest af off. bivej nr. 18, Skelvej, mod nord af offentlig bivej nr. 3, Karlslundevej mod øst af vestskel af matr. nr. 11 k, vestskel af de fra matr. nr. 11 l-udstykkede parceller og mod syd af sydskel af matr. nr. 12 a.
2. Området omfatter følgende matrikelnumre helt eller delvis: 12 a, 12 b og 12 d af Karlslunde by og sogn.

§ 2.

Veje og stier.

1. Der skal udlægges areal til de på den vedhæftede plan angivne nye veje og stier med retning og beliggenhed som angivet på kortbilaget.
2. Ved alle de blinde veje skal der udlægges areal til vendeplads som vist på kortbilaget.
3. Bortset fra vej 1 - 14 og sti 44 - 54 vød punkt 54 må ingen af de nye veje tilsluttes Skelvej og Karlslundevej.

4. De på vedhæftede plan viste nye veje og stier må ikke afspærres, men skal være tilgængelige for den almindelige færdsel ligesom vejene skal kunne benyttes som adgangsveje til tilgrænsende ejendommen.
5. Vejene færdiggøres i takt med byggeriets således at bygningsattest ikke udstedes til nogen ejendom, før denne er sikret adgang til offentlig vej ad en færdig anlagt vej. Ved færdig anlagt vej skal forstås, at kørebanen er forsynet med Hotmix og kantbegrænsning, rendestensbrønde er etableret og parkeringspladser og rabatter eller fortove anlagt, alt efter et forud af kommunalbestyrelsen godkendt projekt.
6. Såfremt vejanlægget medfører ændringer af terrænhøjde langs vejgrænserne, er grundejerne pligtige at tåle, at skråninger lægges inde på parcellerne, og de kan ikke i den anledning kræve nogen erstatning.
7. Hæk mod vej skal, hvor der ikke i haveplanen er fastsat andre bestemmelser, overalt plantes mindst 30 cm inde på grundene.

§ 3.

Byggelinier, hjørneafskæringer og oversigtarealer.

1. Byggelinier fastsættes ved alle de på kortbilaget viste veje i en afstand af 5,00 m fra matrikulært vejskel.
2. . Anvendelsen af den anførte byggelinie-afstand forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde $\pm 0,25$ m. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 1,5 gange højdeforskellen. Er højdeforskellen større end 1,00 m tillægges den fornødne bredde til passage foran bygningen, mindst 1,00 m.
3. Uanset bestemmelsen i stk. 1 må bygningerne anbringes 1,00 m fra vestligt og sydligt vejskel ved flg. veje: 16 24, 17 - 28, 18-25, 19-26 20 - 29, 5 36, 6 - 37, 7 - 38, 8 - 39, 9 - 40, 10-41, 11 - 42 og 13 - 43 og 2,5 m fra vejskel ved vejene 30 - 31 og 34 - 35. Det er dog en betingelse, at op- eller nedkørselen til bygningernes garage, carport eller bilparkeringsplads ikke får større stigning en 1 på 7.
4. Alle de på kortbilaget viste hjørneafskæringer skal være 5,00 m lange og den skrå linie skal danne lige store vinkler med de skærende vejsider.
5. Der pålægges de på vedhæftede rids med rød farve viste arealer servitut om fri oversigt. På disse arealer må hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller findes bevoksning af større højde en 1 m over flade gennem de tilstødende vejbaners midte. Inden for oversigtsarealet må terrænet ikke ligge højere end 0,5 m over ovennævnte flade.
Denne bestemmelse gælder ikke sne.

Mtr. nr., ejerlav, sogn:
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: kr. øre

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers } bopæl:
Kreditors }

Gade og hus nr.:

Anmelder:

6. Parceller med facade mod offentlig bivej nr. 3, Karlslundevej, og offentlig bivej nr. 18, Skelvej, skal etablere og opretholde et fast, ubrudt hegn langs vejen. Ved tilslutningen af den 12 m brede udstykningsvej til offentlig bivej nr. 3 pålægges hjørnearealerne servitut om fri oversigt. Oversigtsarealet sættes til 15 x 60 m. Ved samme vejs tilslutning til off. bivej nr. 18 Skelvej pålægges tilsvarende servitut. Servitutarealerne regnes i forhold til de projekterede udvidelser af de off. biveje jfr. kortbilaget.

§ 4.

Grundenes benyttelse.

1. Inden for området må der opføres kæde-, række- og dobbelthus samt etageboligblokke, når dette sker i overensstemmelse med den på kortbilaget viste placering af bygningerne.
2. Om bygningernes benyttelse, anlæg af ubebyggede arealer m.v. henvises til byplanvedtægt nr. 1 for Karlslunde-Karlstrup kommune.
3. Det skal være tilladt efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelser at opføre vuggestue, børnehave og fritidshjem på det på kortbilaget nærmere angivne areal.
4. Det skal endvidere være tilladt efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelser at opføre et benzintankanlæg (servicestation) på det på kortbilaget nærmere angivne areal.
5. I forbindelse med kædehusene skal afsættes plads til een parkeringsplads på hver grund og een parkeringsplads pr. hus på vejarealet.
I forbindelse med række- og dobbelthusene skal afsættes plads til to parkeringspladser ved hver grund.
Ved etagebebyggelsen skal der afsættes plads til en parkeringsplads for hver 75 m² boligareal.
Ved børneinstitutionen skal der afsættes plads til de efter kommunalbestyrelsens skøn nødvendige parkeringspladser.
6. De til udvidelse af Karlslundevej og Skelvej udlagte arealer skal indtil arealerne overtages af kommunen holdes fri for frøspredende ukrudt. Overholdelsen af denne bestemmelse påhviler den for deklaraationsområdet dannede grundejerforening, og grundejerforeningens medlemmer bi-

drager til udgiftsfordelingen på samme måde som bestemt for friarealer indenfor grundejerforeningen.

§ 5.

Bebyggelsens udstrækning og udformning.

1. Hvert af de på kortbilaget viste kæde-, række- og dobbelthuse skal have et boligareal på mindst 95 m² og et udhusareal på mindst 10 m².
2. Der må ikke foretages nogen form for tilbygning til de på kortbilaget viste kæde-, række- og dobbelthuse.
3. Kæde- og dobbelthuse skal opføres i eet plan.
4. Rækkehusene skal opføres i 2 etager mod syd og 1 etage mod nord.
5. Etageboligblokkene skal opføres med kælder, 2 fulde etager og tilbagetrukket tagetage. Tagetagens areal må højst være 75% af det bebyggede areal. Blokkene må ikke opføres med større højde end 9,50 m regnet fra terræn til bygningens øverste punkt. Blokkene skal anbringes i en sådan indbyrdes højde (kote), at en efter kommunalbestyrelsens skøn smuk helhedsvirkning opnås.
6. Bebyggelsen skal ved valg af materialer, farver, facadeudformning, tagkonstruktion m.v. gives en sådan ernsartet udformning, at der efter kommunalbestyrelsens skøn kan opnås en smuk helhedsvirkning.

§ 6.

Brandmure.

Hvor bygninger efter den vedhæftede plan har fælles brandmur eller bebyggelser på anden måde har indretninger, der nødvendiggør adgangsret til naboejendomme, bestemmes

- at den i det fælles dkel opførte brandmur ikke må fjernes eller gennembrydes, så længe en af bygningerne består,
- at der hvor udhæng, rem og tagbeklædning er udført udover naboskel, ikke må foretages nogen som helst form for ændringerr på disse,
- at vedligeholdelse af sådanne udhæng, rem og tagbeklædning påhviler ejeren af den ejendom de tilhører, hvorfor fornøden adgang til at udføre denne vedligeholdelse ikke må nægtes,
- at ejeren af en ejendom, hvor udhæng, rem og tagbeklædning fra naboejendommen går ind over naboskellet samt delvis overdækker udstag, har pligt til at tåle denne overlappning.

§ 7.

Fællesareal.

De på kortbilaget viste friarealer udlægges som fællesarealer. Ejendomsretten til disse arealer skal vederlagsfrit overdrages til grundejerforeningen, senest eet år efter, at denne er stiftet.

Arealerne må ikke anvendes til teltslagning, oplagsplads eller henkastning af affald.

Arealernes beplantning skal udføres i henhold til den i § 11 omtalte haveplan.

§ 8.

Husdyrhold.

På parcellerne må ikke, bortset fra en enkelt hund og kat pr. husstand, holdes husdyr.

§ 9.

Grundejerforening.

Ejeres af samtlige de på medfølgende rids viste parceller er pligtige at være medlemmer af en fælles grundejerforening. Medlemspligten gælder uanset om udstykningern er gennemført eller ikke.

Ejere af de på ridsset viste etageblokke er ligeledes pligtige at være medlemmer af grundejerforeningen og bidrager til grundejerforeningens udgifter og opnår stemmeret på dennes generalforsamling med en andel for hvert påbegyndt tre beboelser.

Ejere af det til benzintankanlæg udlagte areal er ligeledes pligtig at være medlem af grundejerforeningen og betaler bidrag til foreningens udgifter og opnår stemmeret på foreningens generalforsamling som for 4 parceller. Det samme gælder for ejere af det til forebyggende børneinstitutioner udlagte areal.

Grundejerforeningen skal dannes, når kommunalbestyrelsen måtte kræve det.

Det påhviler udstykkerne at indkalde til den stiftende generalforsamling senest 2 måneder efter, at de har modtaget kommunalbestyrelsens påbud herom. Foreningens love evt. senere ændringer heraf skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Grundejerforeningen skal væretage medlemmernes interesse med hensyn til vejenes, stiernes og fællesarealernes vedligeholdelse, installation af vand og lys og andre fælles opgaver.

Anlæg af veje, stier og fællesarealer, som ikke er anlagt af udstykkeren samt vedligeholdelse af veje, stier, og fællesarealer, påhviler grundejerforeningen.

Grundejerforeningen er pligtig uden vederlag, men mod at betale skøde- og udstykningsomkostninger, at overtage de i forbindelse med udstykningen udlagte vej- og stiarealer og de udlagte fællesarealer. Denne bestemmelse gælder ikke de arealer, der er udlagt til udvidelse af Karlslundevej og Skelvej.

Den i nærværende paragraf omhandlede grundejerforening, skal såfremt kommunalbestyrelsen måtte kræve det, tilsluttes en tilstødende grundejerforening på nærmere af kommunalbestyrelsen fastsatte vilkår.

§ 10.

Fordeling af foreningens udgifter.

Samtlige de grundejerforeningen påhvilende udgifter fordeles med 1 part pr. række- kæde- og dobbelthus, 1 part for hver påbegyndt 3 lejligheder, 4 parter for servicestationen og 4 parter for børneinstitutionen.

§ 11.

Haveplan.

For de på kortbilaget viste friarealer tinglyses en haveplan for hele deklaraionsområdet. Denne bestemmelse gælder ikke de arealer, der er udlagt til udvidelse af Karlslundevvej og Skelvej. For denne haveplan er tinglyst, kan der ikke udstedes bygningsattest på nogen på området opført bebyggelse.

Haveplanen skal i sin helhed godkendes af kommunalbestyrelsen og den skal være indsendt til kommunen inden 1. oktober 1965.

Endvidere skal planen indeholde bestemmelser om beplantningens art, samt om hvorledes beplantningen skal vedligeholdes.

Der skal i haveplanen tilkendes gives en beplantning, som harmonerer med det kuperrde terrain og danner de rigtige omgivelser for bebyggelsen, hvor terraintet har så stor hældning, at græsset vanskeligt kan slås, plantes tæt med buske. Flere af disse planter skal yderligere have til formål at afskerme for indsyn samt at give læ.

Parkeringspladser camoufleres mod vinduer med beplantning.

For hver beboelse i det grønne område skal det til beboelsen hørende areal afgrænses ved busketter, som tilhører ejeren af arealet, hvorhos der laves en fliseplade ud for hoveddøren.

Alle flise gange ud for hoveddøren føres ud til vivejene, og hovedvejene holdes facadeløse.

Den beplantning og det fliseanlæg, som skal foretages på de udstykkede ejendomme, skal være udført inden der kan udstedes bygningsattest for den på ejendommen opførte bebyggelse, medens beplantninger på friarealerne skal være udført senest 2 år efter haveplanens tinglysning.

Udgifter til beplantning på de udstykkede ejendommen samt udgifterne ved denne beplantnings vedligeholdelse bekostes af den ifølge tingbogen til enhver tid noterede ejer.

Udgifter til anlæg og vedligeholdelse af beplantning på friarealerne, som ikke bekostes af udstykkerne, fordeles som nævnte i § 9. om byrdefordelingen mellem grundejerforeningens medlemmer.

§ 12.

Påtaleret.

Påtaleret ifølge nærværende deklaration har alene Karlslunde-Karlstrup kommunalbestyrelse.

§ 13.

Lempelser og ændringer i deklarationen.

1. Lempelser i bestemmelser i denne deklaration kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, når dette ikke medfører væsentlige ændringer af de i deklarationen tilsigtede forhold.
2. Dog kan dispensationer fra de i § 3 omhandlede byggelinier ved offentlige veje kun meddeles efter forhandling med den efter vejbestyrelsesloven kompetente myndighed, jfr. lov nr. 95 af 29. marts 1957, § 45.

§ 14.

Twistigheder.

I tilfælde af tvivl eller twistigheder med hensyn til fortolkningen af nærværende deklarations indhold kan spørgsmål indbringes for kommunalbestyrelsen, der har den endelige afgørelse i sagen.

§ 15.

Tinglysning.

Denne deklaration begæres lyst servitutstiftende på ejendommene matr. nr. 12 a, 12 b og 12 d af Karlslunde by og sogn og parceller heraf.

Med hensyn til servitutter, byrder og hæftelser henvises til ejendommenes blad i tingbogen.

Karlslunde, den 20 juli 1965

A. Larsen. (som ejer af matr. nr. 12 a) Niels P. Rasmussen (som ejer af matr. nr. 12 b)
Realia, Realkreditfontor A/S.

A. Lawaetz P. Dechmann
(som ejer af matr. nr. 12 d)

REKORD

Indført i dagbogen

den 11. AUG. 1965 XVI-55

Lyst. Bd. IV
Roskilde Herredsret

**Genpartens rigtighed
bekræftes.**

13 AUG 1965

**Domme og Reskille
Herredsret**

[Handwritten signature]

REKORD

Indført i dagbogen

den 11. AUG. 1965 XVI-55

Lyst. Bd. IV
Roskilde Herredsret

**Genpartens rigtighed
bekræftes.**

13 AUG 1965

**Domme og Reskille
Herredsret**

[Handwritten signature]

REKORD

Indført i dagbogen

den 11. AUG. 1965 XVI-55

Lyst. Bd. IV
Roskilde Herredsret

**Genpartens rigtighed
bekræftes.**

13 AUG 1965

**Domme og Reskille
Herredsret**

[Handwritten signature]

REKORD

