

Skyl: 25<sup>00</sup>

Anmelder:  
Advokat J.v.Benzon,  
Købmagergade 67,  
København K.

15.6.72 14226

Matr.nr. 9 a, 19 a, 20 a, 21 a og 20 c Slagslunde by og sogn.

DEKLARATION  
-----

I anledning af påtænkt udstykning af ejendommene matr.nr. 9 a, 19 a, 20 a, 21 a og 20 c Slagslunde by og sogn, pålægger undertegnede ejere nævnte ejendomme følgende af Stenløse byråd godkendte servitutter, som skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommene og parceller udstykket herfra, jfr. vedhæftede deklaraationsriids.

1.

Udstykning og sammenlægning:

Parcellerne, som er udstykket med en størrelse på gennemsnitlig ca. 800 m<sup>2</sup>, må ikke ved skelforandring bringes ned på mindre end 700 m<sup>2</sup>, ligesom sammenlægning heller ikke må finde sted. Der må ikke uden byrådets samtykke særskilt bortsælges dele af parcellen.

2.

Udstykning.

Udstykning af parceller skal foretages efter de på kortbilaget angivne retningslinier.

Udstykning udover det på kortbilaget viste kan kun finde sted i overensstemmelse med en af byrådet forud godkendt plan.

I forbindelse med udstykning af parceller skal samtlige veje og stier udstykkes i matriklen som særskilte matrikelnumre.

3.

Adgang:

Der må ikke etableres nogen form for adgang eller udkørsel fra parcellerne til kommunens offentlige biveje nr. 2 og 3 fra Slagslunde til Stenlille og til Søsum.

4.

Hegning:

Køberne af de udstykkede villaparceller har hegnspligt imod veje, stier, grønne områder og andre friarealer, og imod arealer udenfor deklaraionsområdet. Hegnspligten indtræder, når den enkelte parcel er bebygget og beboet. Endvidere har parcellernes ejere fælles hegnspligt i skel imellem parcellerne. Denne hegnspligt indtræder, når begge parcellerne er bebygget og beboet.

Hegnspflichten ophører ikke, efter at den første gang er trådt i kraft, uanset om en parcel af hvilken som helst grund senere skulle ophøre med at være bebygget eller beboet.

Hegning mod vej, stier, grønne områder og andre friarealer skal foretages med hække eller andet levende hegn.

I naboskel kan andre former for hegn benyttes, såfremt naboerne er enige om hegnets form og udseende.

Hække og levende hegn mod vej, stier, grønne områder og andre friarealer skal plantes i en afstand af mindst 0,40 m fra skel, og skal til enhver tid være klippet, så de ikke rager ud over skellinien. For at gøre levende hegn uigennemtrængeligt må der indenfor hegnet opsættes indtil 1 m højt ståltrådshegn.

Såfremt anden form for hegning mod vej, stier, grønne områder og andre friarealer ønskes, må forslag herom forelægges byrådet til godkendelse. Hvor bygninger, herunder garager og carporte, er placeret i skel, eller hvor der er etableret udkørsel eller udgang, skal der ikke opsættes hegn.

Såfremt der ikke kan opnås enighed om nabohegns placering, højde og udseende, om højden for hegn mod vej, stier, grønne områder og andre friarealer, vil tvisten være at afgøre efter reglerne i hegnsloven.

5.

#### Terrænregulering:

Eventuel terrænregulering skal godkendes af

byrådet. Eventuelle skråningsanlæg mod vej, stier, grønne områder og andre friarealer med nødvendig plan banket for hækplantningen skal tolereres anlagt på de enkelte parceller uden erstatning og må ikke senere ændres.

Grundejerne skal tåle de med udførelse af vej, stier, grønne områder og andre friarealer forbundne ulemper, herunder skråninger ind på ejendommen, uden at de i den anledning kan kræve erstatning.

6.

Anlæg af veje, stier, grønne områder, andre friarealer, kloak og vand.

Byrådet kan bestemme, i hvilket omfang og til hvilke tidspunkter de inden for deklaraionsområdet beliggende veje, stier, grønne områder, friarealer, vand- og kloakledninger skal bringes til udførelse.

For så vidt angår veje, stier, grønne områder og andre friarealer, hvor hovedvandledninger og kloakledninger ikke er udført, kan det efter byrådets nærmere godkendelse indtil videre tillades, at der kun udføres midlertidig vej-, stianlæg, grønne områder og andre friarealer. Når ledningerne er udført, skal veje, stier, grønne områder og andre friarealer endeligt anlægges i overensstemmelse med byrådets krav og bestemmelser i kommunens vejvedtægt.

Så længe området ikke er kloakeret, er byrådet berettiget til at nægte tilladelse til påbegyndelse af bebyggelse, ligesom det er en betingelse for byggeattest, at tilfredsstillende forsyning af drikkevand til ejendom-

men er etableret.

Byrådet kan i særlige tilfælde tillade, at anlæg af vand, vej og kloak udføres på et senere fastsat tidspunkt, mod at der stilles en af byrådet godkendt økonomisk sikkerhed, der må stilles på en sådan måde, at kommunen sikres dispositionsret over garantibeløbet, hvis misligholdelse, herunder overskridelse af tidsfrister, af den pågældende byggemodning finder sted.

Der vil ikke kunne udstedes bygningsattest forinden vej- og stianlæg samt vand- og kloakledninger er udført og godkendt af byrådet.

De foretagne vej- og stianlæg samt anlæg af grønne områder og andre friarealer betragtes som nedenfor nærmere angivet som et fællesanliggende, til hvis vedligeholdelse grundejerne inden for deklaraionsområdet er bidragspligtige, uanset om vejene etableres med eller uden adgang til parcellerne.

Eventuelle bidrag til anlæg og vedligeholdelse af veje, stier, grønne områder og andre friarealer uden for området betragtes på samme måde som et fællesanliggende.

Grundejernens bidrag til vedligeholdelse og evt. anlæg af vej, stier, grønne områder og andre friarealer fordeles på de enkelte grunde med lige store beløb pr. parcel.

Vedligeholdelse af veje, stier, grønne områder og andre fællesarealer skal udføres som et samlet arbejde ved foranstaltning af den under pkt. 16 omtalte grundejerforening.

Disse bestemmelser fritager ikke ejendommene for en i henhold til vejlovgivningen eller kommunens vejvedtægt påhvilende vedligeholdelsespligt.

Med hensyn til vedligeholdelse af veje og stier, der senere måtte blive optaget som offentlige, henvises til bestemmelserne i kommunens vejvedtægt og vejlovgivning.

Byrådet kan fastsætte nærmere bestemmelser for bidragenes betaling.

Veje, stier, grønne områder og andre friarealer skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, så snart denne er dannet, og for senere anlagte veje og stier, så snart der er udlagt matrikulært.

Foreningen er forpligtet til at overtage veje, stier, grønne områder og andre friarealer.

7.

Færdselsret:

Alle på kortbilaget viste veje og stier tjener som adgangsvej for alle grunde, inden for deklara-tionsområdet, herunder også for stamparceller og parceller, der senere udstykkes herfra.

Grundejerne kan ikke modsætte sig, at vejene og stierne benyttes som adgangsvej for uden for deklara-tionsområdet beliggende ejendomme, idet det overlades til byrådet at fastsætte størrelsen af det vederlag til grund-ejerforeningen, som senere tilsluttede ejendomme bør be-tale herfor.

8.

El. forsyning:

Grundejerne er pligtige uden erstatning at tale opsætning af de for kvarterets elforsyning efter N.E.S.A.'s skøn nødvendige master og afstivninger.

Vejbelysning skal altid etableres på udstykningsarealets veje.

Udforæningen af vejbelysningen skal forinden opsætningen finder sted godkendes af byrådet.

9.

Byggelinier:

Bebyggelsen skal holdes mindst 5,00 m fra skel langs vej og 2,5 m fra naboskel under iagttagelse af landsbyggeloovens regler.

Undtaget fra bestemmelse om byggelinie fra naboskel er dog fritliggende garager og udhuse, der i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet kan tillades placeret nærmere skel end 2,50 m.

På hjørnegrunde skal holdes fri oversigt på de på deklaraationsridset angivne arealer, indenfor hvilket område der derfor ikke må bebygges, og hvor beplantningen ikke må være mere end 1 m over vejbanerne.

Kommunen er berettiget til at genovertage jord til vejudvidelse til den til enhver tid gældende vurderingspris samt erstatning for hegn og ulemper.

10.

Bebyggelsen:

På hver parcel må kun opføres een beboelsesbygning med højst een lejlighed i een etage, evt. med udnyttet tagetage. Herudover tillades opført sædvanligt tilhørende udhus- og garagebygning.

Bebyggelse på den enkelte parcel skal udformes som en helhed såvel planmæssigt som konstruktivt som med hensyn til materiale og farvevalg. Byrådet forbeholder sig ret til at udelukke enkelte farver, der vil virke afstikkende fra den samlede bebyggelse.

Byrådet forbeholder sig ret til at angive nærmere regler for bebyggelsens udformning, sokkelkote og placering, herunder for tagets konstruktion og materiale, alt under hensyntagen til et smukt og harmonisk helhedsbillede.

Eventuelle udhusrum skal sammenbygges med enten garage- eller beboelsesbygningen. Garage eller udhusrum må tidligst opføres i forbindelse med opførelsen af beboelsesbygningen.

Garagebygninger (med eventuelle udhusrum) og skærmtage skal opføres med facader af samme materiale, som er anvendt til beboelseshusets facader eller i ren trækonstruktion udført af ru træ og mørkt behandlet, eventuel beklædning skal være af ru træ og mørkt behandlet. Tage skal være lig beboelseshusets tag eller med builtup tagdækning.

Byggeplads skal indrettes på egen grund, og oplag af byggematerialer m.v. må ikke finde sted på veje



og andre fællesarealer.

Før opførelsen af en beboelsesbygning må parcellen ikke anvendes til beboelse.

11.

Bilpladser og parkering:

På hver parcel skal der indrettes holdeplads for mindst 2 biler. Opføres garage eller skærmtag (carport) til kun een bil, skal holdepladsen ligge mellem denne bygning og vejskellet. Holdepladsen skal have en længde af mindst 5 m og en maximal hældning på 125 o/oo. Såfremt garage opføres i naboskel, skal den i skellet værende garagevæg stedse holdes vel vedlige af ejeren, der har ret til at foretage vedligeholdelsen fra naboparcellen.

Parkering af lastbiler, varebiler o. lign. større køretøjer samt campingvogne må kun ske i carport eller garage, og må ikke finde sted på veje og pladser, herunder parkeringspladser.

12.

Overkørsler:

Der må til hver parcel kun etableres een overkørsel.

13.

Haver:

Det ubebyggede areal skal anlægges og vedlige-

holdes som have. Frie arealer må ikke anvendes som oplagsplads eller lignende.

Der må ikke på parcellen findes sammenhængende beplantning eller store træer, som ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for de omboende.

14.

Ejendommens benyttelse:

Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse.

Der må ikke opsættes reklameskilte el. lign. uden forud indhentet tilladelse fra byrådet.

Byrådet kan dog efter særlig ansøgning i hvert enkelt tilfælde tillade en begrænset erhvervsmæssig udnyttelse af ejendommen under forudsætning af,

at der ikke foretages nogen form for udendørs skiltning, dog at der kan godkendes ét ikke-lysende skilt af størrelse højst 30 x 50 cm,

at der opretholdes en normal familiebolig på ejendommen,

at der ikke med virksomheden er forbundet normalt parkeringsbehov, udover hvad der kun tilfredsstilles på egen ejendom under respekt af afsnit 11 og 12 såvel som deklARATIONENS øvrige bestemmelser,

at virksomheden ikke ved røg, støj, ilde lugt eller ubehageligt skue kan genere omboende eller forbi-passerende,

at der ikke i forbindelse med virksomheden haves oplags- eller losseplads, vognmandsgarager, tankanlæg eller lignende.

Der må ikke holdes andre husdyr på ejendommene end gængse stuedyr. Kanin-, hønse- og duehold er således ikke tilladt.

15.

Byggeandragendet:

Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med servitutterne forelægges byrådet tegninger (et kvalificeret projekt), idet farvevalg skal angives, som viser grunden og dens omgivelser, bygningernes placering på grunden og deres størrelse, højdeforhold, form og indretning, såvel som placering af eventuel eksisterende bebyggelse på nabo-ejendommene. Af projektet skal ligeledes fremgå, hvorledes eventuel ændring af terrænet agtes foretaget, hvilke materialer der agtes anvendt, og hvor eventuel fremtidig garage tænkes placeret.

Bebyggelsen må ikke påbegyndes forinden byrådet har godkendt projektet.

16.

Grundejerforening:

Parcelejerne er pligtige som medlemmer af en hertil sigtende grundejerforening at deltage i den fremtidige vedligeholdelse af veje og stier, der ikke skal gøres offentlige, og til at deltage i anlæg og vedligeholdelsen af eventuelle grønne områder og andre fælles anliggender. Enhver sådan ejer er umiddelbart ved erhvervelsen underkastet en sådan forenings love, således som disse måtte være eller senere på lovlig måde blive vedtagne eller ændrede, og ejeren skal være pligtig at udrede indskud, kontingenter og bidrag, som foreningen på-

lægger medlemmerne til foreningens administration og til gennemførelse af foreningens formål i det hele taget.

Parcelejerne er pligtige at overholde foreningens ordensreglement.

17.

Påtaleret:

Påtaleretten tilkommer alene byrådet, som - når ganske særlige grunde taler derfor - kan indrømme mindre lempelser, der ikke ændrer karakteren af det kvarter, der søges skabt ved nærværende deklaration.

18.

Særlige betingelser:

Såfremt grundejerne eller grundejerforeningen efter byrådets skøn ikke opfylder de grundejerne eller foreningen i nærværende deklaration eller de til enhver tid godkendte love for foreningen pålagte forpligtelser, er byrådet berettiget til for grundejernes regning at foranledige de pågældende forpligtelser opfyldt.

Nærværende deklaration lyses på ovennævnte ejendomme. Når udstykning er sket, aflyses deklarationen på de dele af ejendommene, som efter landinspektørens erklæring er udenfor deklaraationsområdet, nemlig de arealer som ikke medgår til villaparceller, veje og stier samt eventuelle indenfor dette område liggende friarealer.

Med hensyn til ejendommens byrder og hæftelser  
henvises til pågældende blade i tingbogen.

Slagslunde, den 25/4 1972.

Som ejer af matr.nr. 19 a, 20 a og 21 a:

Frede Rasmussen  
(Frede Rasmussen)

---o0o---

København, den 25/4 1972.

Som ejere af matr.nr. 9 a:

Frede Jørgensen  
Frede Jørgensen  
("Humlehavegaard")

---o0o---

Slagslunde, den 30/5 1972.

Som ejer af matr.nr. 20 c:

John Pedersen  
(John Pedersen)

---o0o---

Stenløse, den 1. juni 1972.

d. 29/5 1972  
Som parcel Kjøber  
Ved. Matr. nr. 20 c af  
Slagslunde:  
Bent Pils Olsen  
B. Lyngby

Ovennævnte deklaration godkendes herved af Stenløse kommune, og kommunen meddeler i henhold til landsbyggelovens regler tilladelse til dens tinglysning.

f/ Stenløse byråd  
C. P. Saunte  
Kommuningenier

Justitsministeriets genpartpapir. Til fortsættelse af dokumenter.

Indført i dagbogen for retten  
i Hillerød den

15 JUNI 1972

LYST AKT. E NR. 36

Genpartens rigtighed bekræftes.  
Dommeren i Hillerød m. v.

Ove Dam  
fm.