

tinglyst 7/6-74  
8587-19-50001

LANDINSPEKTØRERNE  
F. HØJLUND, G. POULSEN, KARI HANSEN  
Torvej 21 · 4600 Køge · (03) 653200

**KOPI**

af

**DEKLARATION**

vedrørende

bebyggelse, benyttelse og grundejerforening m.v.

for

105 parceller af matr. nr. 3<sup>a</sup> Klemmenstrup by, Herfølge sogn

**Bent Nielsen Typehuse a/s**

Sverigesvej 16

4200 Slagelse

Tlf (03) 52 52 53

Matr.nr. 3 a  
Klemmenstrup by  
Herfølge sogn.

Anmelder:  
BENT NIELSEN TYPEHUSE A/S  
Sverigesvej 16, Slagelse  
tlf. (03) 52 52 53.

DEKLARATION

Undertegnede ejer af følgende matr.nr. af 3 a Klemmenstrup  
by, Herfølge sogn:

3 bf	3 eb	3 ci	3 aø
3 bg	3 cf	3 ch	3 be
3 bh	3 ce	3 cg	3 bd
3 bi	3 cc	3 cl	3 bc
3 bp	3 db	3 ck	3 bb
3 bo	3 da	3 dt	3 ba
3 bn	3 cø	3 du	3 bk
3 bm	3 cæ	3 dv	3 cd
3 bl	3 cv	3 dx	3 dl
3 bq	3 cx	3 ds	3 dk
3 br	3 cy	3 dr	3 di
3 bs	3 cz	3 dq	3 dh
3 bt	3 cu	3 dp	3 dg
3 bu	3 ct	3 dm	3 dc
3 bz	3 cs	3 dn	3 dd
3 by	3 cr	3 do	3 de
3 bx	3 cn	3 av	3 df
3 bv	3 cø	3 ax	3 dy
3 bæ	3 cp	3 ay	3 dz
3 bø	3 cq	3 az	3 dæ
3 ca	3 cm	3 aæ	3 eb

3 ea	3 eg	3 eo	3 er
3 dø	3 ef	3 en	3 ev
3 ec	3 ei	3 em	3 et
3 ed	3 ek	3 ep	3 es
3 ee	3 el	3 eq	3 eu
3 eh			

deklarerer herved for mig og efterfølgende ejere af nævnte ejendom og parceller udstykket herfra forpligtelse til at overholde følgende bestemmelser:

1) Deklarationens gyldighedsområde:

De i nærværende deklARATION fastsatte bestemmelser har gyldighed inden for det på vedhæftede deklARATIONsrids med skravering angivne område.

2) Arealets udstykning og anvendelse:

Arealet er udstykket med salg for øje og i overensstemmelse med vedhæftede af landinspektør E. Damsgård, Lyngby, udarbejdede udstykningsplan. Ingen parceller må yderligere udstykkes, dog kan mindre skelforandringer finde sted, ligesom sammenlægning af flere parceller skal være tilladt.

På hver parcel må kun opføres åben og lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af et fritliggende enfamilieshus og en garage på hver parcel. Til opførelsen skal anvendes nye materialer (se iøvrigt pkt. 4).

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20.

Der må ikke på parcellerne forefindes erhvervsvirksomheder af nogen art såsom handels-, vognmands- eller oplagsvirksomhed, lager, stald, værksteds- eller fabriksvirksomhed eller lignende, kreaturhold, svinehold, pelsdyravl, hønsehold, restaurations- og forlystelseslokaler, opholds- eller losseplads, feriekoloni, camping eller nogen art af virksomhed, der ved ilde lugt, støv, røg, rystelser, udseende eller på anden måde er til gene for de omkringboende, ligesom der ikke må indrettes pensionater, klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

Ejer eller lejer må ikke parkere last-, omnibus-, flytte- eller fragtbiler eller lignende erhvervsmæssige køretøjer over længere tid på parcellerne. Enhver parkering over længere tid af andet motorkøretøj eller lignende skal ske på parcellen i garage eller på dertil indrettet plads.

Det skal dog være tilladt, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.l.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom. Byrådet skal godkende udseendet og placeringen af enhver form for skiltning. Lysende eller belyst skiltning kan ikke forventes godkendt.

Der må ikke på parcellerne drives jagt.

Så længe parcellerne henligger ubebyggede, må de kun anvendes til havebrug. Det er således ikke tilladt at anvende dem til oplagsplads, hønseri og lignende, ligesom det er forbudt at opføre skure samt henstille beboelsesvogne eller lignende på parcellerne.

Køberen er pligtig at holde den ubebyggede grund ren for ukrudt ved at lade den slå mindst to gange om året, første gang senest 1. juni og anden gang senest 1. august. Overholdes dette ikke er kommunen berettiget til at lade arbejdet udføre for ejerens regning.

Når parcellerne er bebyggede, skal det ubebyggede areal derunder også arealet mellem vej og bygning anlægges og vedligeholdes som have. Lysthuse eller sommerhuse må ingensinde opføres på parcellerne.

### 3) Veje og stier:

I forbindelse med udstykningens gennemførelse udlægges de på vedhæftede deklarationsrids angivne veje samt stier med dertil henhørende vendepladser. Bebyggelser skal langs alle boligveje holdes i en afstand af mindst 3 m fra vejskel, dette gæl-

der også mod de eksisterende veje, Klemmenstrupvej og Moltkesvej.

Mod stier skal al bebyggelse holdes i en afstand af mindst 2,5 m fra skel, dette gælder også carporte og garager.

Garager og carporte skal dog placeres mindst 5,0 m fra vejskel, hvor til- og frakørsel finder sted.

Der må ikke etableres overkørsel eller nogen form for adgang, herunder gående, mod de eksisterende veje Klemmenstrupvej og Moltkesvej.

Der må ligeledes ikke etableres overkørsel eller nogen form for adgang, herunder gående, mod den 10,00 m brede vej, undtagen fra parcel nr. 105 matr.nr. 3 eu og parcel nr. 40 matr. nr. 3 cg.

Alle veje samt stier anlægges af Bent Nielsen Typehuse A/S efter et forud godkendt projekt, idet grundejerforeningen skal afholde og bekoste fremtidig vedligeholdelse, renholdelse og snerydning af de angivne veje samt stier. Parcelejerne skal tåle de med udførelsen af vej- og stianlæg forbundne ulemper, herunder skrån timer ind på parcellerne uden erstatning.

Der må kun anlægges en overkørsel til hver parcel og adgang til parcellen skal ske herigennem, således at parcellernes øvrige facade er ubrudt.

Ingen kørende færdsel på stier må finde sted. Undtaget er dog kørsel med ambulancer og andre katastrofekøretøjer, men eventuel skade på stianlægget, som måtte opstå derved, skal bekostes af den parcelejer eller parceller, hvortil den pågældende kørsel har fundet sted.

De på deklara tionsridset viste veje samt stier skal tjene som adgang for samtlige grunde inden for deklara tionsområdet og skal her ud over være tilgængelige for offentlighedens færden. Parcelejerne skal stedse holde de på vedhæftede deklara tionsrids med sort farve angivne oversigtsarealer fri for varigt eller midlertidigt anbragte genstande eller bevoksning, der rager mere end 1 m op over den af vejmidtlinierne bestemte flade, idet arealerne skal henligge til fri oversigt. Denne bestemmelse omfatter ikke sne.

4) Grundejerforening:

Alle ejere af parceller inden for deklarationsområdet er pligtige at være medlemmer af en grundejerforening, hvis love og vedtægter skal godkendes af Køge byråd. Grundejerforeningens område er deklarationsområdet.

Grundejerforeningen skal stiftes, når der senest er afhændet 50 parceller. Hvis stiftelse ikke har fundet sted senest en måned efter, at parcelejerne har modtaget skriftlig meddelelse om, at forudsætningerne for foreningens stiftelse er til stede, skal grundsælgeren selv stifte foreningen, udfærdige vedtægter og udpege foreningens første bestyrelse blandt parcelejerne. Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver.

Grundejerforeningen er pligtig til på anfordring at tage skøde på de udlagte veje samt stier. Overdragelsen skal iøvrigt ske vederlagsfrit dog at eventuelle udstykningsomkostninger og overdragelsesomkostninger skal afholdes af grundejerforeningen.

5) Vandforsyning:

Bent Nielsen Typehuse A/S foranlediger etablering af vandforsyning. Grundejerne er pligtige at aftage deres vandforbrug fra byens vandværk med der af følgende rettigheder og forpligtelser. Vandværket har til enhver tid ret til adgang til de på såvel grundene som vej- og stiareal anbragte vandledninger og stophaner samt ret til de fornødne reparationer og fornyelser, jfr. de til enhver tid værende vedtægter for vandværket.

6) Elforsyning og vejbelysning:

Bent Nielsen Typehuse A/S foranlediger etablering af elforsyning og vejbelysning. Grundkøberne må affinde sig med nedlægning af kabler til kommende parkbelysning på grundene uden erstatning. Eventuel udbygning af ledningsnettet skal forestås af grundejerforeningen ligesom grundejerforeningen i det omfang, der ikke opnås aftale med el-værket eller kommunen, skal forestå vedligeholdelsen. Udgifterne fordeles med lige store anparter på de enkelte parceller.

El-værkets repræsentanter har ret til adgang til ejendommene til nødvendigt eftersyn og eventuelle reparationer af de i ejendommen anbragte ledninger og øvrige el-installationer.

7) Kloakering:

Hovedkloak udføres ved Bent Nielsen Typehuse A/S foranstaltning. Eventuel vedligeholdelse af kloaksystemet i det omfang dette ikke påhviler kommunen forestås af grundejerforeningen. Dekl. om hovedkloak, der nedlægges i veje og stier samt parceller skal tåles uden erstatning på parcellerne vist på medfølgende deklarationsrids.

8) Antenner og antennekabler:

Til parcellerne vil der blive nedlagt kabler og forsyningsnet for fællesantenneanlæg. Kabler og forsyningsnet skal henligge uforstyrret og antenneselskabets repræsentanter skal have adgang til at foretage de nødvendige reparations- og vedligeholdelsesarbejder, uden at der i den forbindelse ydes anden erstatning end fuldstændig retablering af forvoldt skade.

Der må ikke opsættes antenner på hustage eller opstilles fritstående antenner på parcellerne, *undt med nogen form.*

Så længe antenneselskabet eksisterer, har køberen ved installering af TV pligt til at tilslutte sig fællesantenneanlægget mod betaling af tilslutningsafgift samt afgift for drift af anlæget.

Den i § 4 nævnte grundejerforening har pligt til at overtage driften af antenneanlægget med deraf følgende beføjelser, såfremt dette ønskes af antenneselskabet.

På parcel nr. 41 tinglyses ret til opstilling af mast samt fremføring af hovedledninger til vejen, og køber af denne parcel samt nabogrundene parcel 42 og 43 skal uden erstatning tåle opførelsen samt tilsynet med denne mast.

9) Hegn og beplantning:

Køberen og efterfølgende ejere har fuld hegnspligt mod veje, stier og grønne områder og halv hegnspligt i de andre skel, dog således at der også er fuld hegnspligt i disse, så længe sælger er ejer af nabogrundene.

Hegnet mod vejen samt hegnene i de andre skel i en afstand af 3 m fra vejen er underkastet godkendelse af Køge byråds udvalg for faste ejendomme og må ikke være højere end 1.80 m. Mod veje og stier og grønne områder skal anvendes levende hegn, der skal plantes mindst 40 cm fra skel.

Hegnet mod vejen kan eventuelt erstattes af en stensætning eller lignende eller helt udelades, såfremt udvalget for faste ejendomme kan godkende en ensartet ordning herfor.

10) Byggetilladelse:

- a) Byggetilladelse (dispensation) indhentes hos den til enhver tid værende bygningsmyndighed.
- b) Alle bygninger skal opføres med gavlen eller facaden parallel mod en af adgangsvejene.
- c) På beboelseshuset må tagflader ikke være af blanke eller reflekterende materialer.

Bygninger må kun opføres med en etage med udnyttet tagetage. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

Bygningshøjden må ikke overstige 4 m målt fra terræn (niveau-plan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige  $50^{\circ}$ .

Afstanden fra al bebyggelse - herunder også garager og carporte - til skel, stier og grønne områder må ikke være mindre end 2,50 m og iøvrigt i henhold til bygningsreglementets bestemmelser om højde- og afstandsforhold til skel. Garager og carporte kan dog tillades opført i skel til nabogrund i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser herom. Iøvrigt må der ikke opføres fritliggende udhuse eller skure på parcellen.

Der skal anlægges garage eller parkeringsplads på parcellen svarende til kravene i det til enhver tid gældende bygningsreglement for købstæderne og landet.

11) Særlige bestemmelser:

Bent Nielsen Typehuse A/S/ Tjæreborg Huse af 1971 A/S/ Petowa A/S er kontingentfrit medlem af grundejerforeningen indtil 1. januar 1980, hvorefter Bent Nielsen Typehuse A/S i det omfang, det stadig er parcelejer, er pligtig at betale kontingent. Dersom Bent Nielsen Typehuse A/S udlejer en eller flere parceller, ophører dog kontingentfriheden for den eller de pågældende parceller fra det tidspunkt, da lejemålet tager sin begyndelse. Bent Nielsen Typehuse A/S repræsenterer i grundejerforeningen



en stemme for hver parcel, Bent Nielsen Typehuse A/S er ejer af.

12) Pantesikkerhed:

Til sikkerhed for de økonomiske forpligtelser, der påhviler grundejerforeningen i h. t. nærværende deklaration, indrømmes der herved grundejerforeningen en panteret, stor 5.000 kr. i hver udstykket parcel.

Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende pantehæftelser, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Når helårsbebyggelse har fundet sted, skal panteretten, uden at særlig påtegning herom er nødvendig, respektere størst mulige lån af kredit- og hypotekforeningsmidler og/eller sparekassamidler med eller uden forsikrings- og kommunegaranti og/eller uden lån af reallånefondsmidler ligeledes med eller uden forsikrings- og kommunegaranti og med eller uden særskilt indfrielsesvilkår, samt endelig lån optaget til dækning af tilslutningsafgift og omkostninger ved kloakinstallationer. Endvidere respekteres ligeledes uden særskilt påtegning ejerpantebreve til sikkerhed for byggelån og forhåndslån (forhåndsprioritering) vedrørende de ovenfor i stk. 3 omhandlede lån.

13) Påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten for samtlige deklarationens bestemmelser tilkommer alene Køge byråd samt Bent Nielsen Typehuse A/S ved dennes bestyrelse.

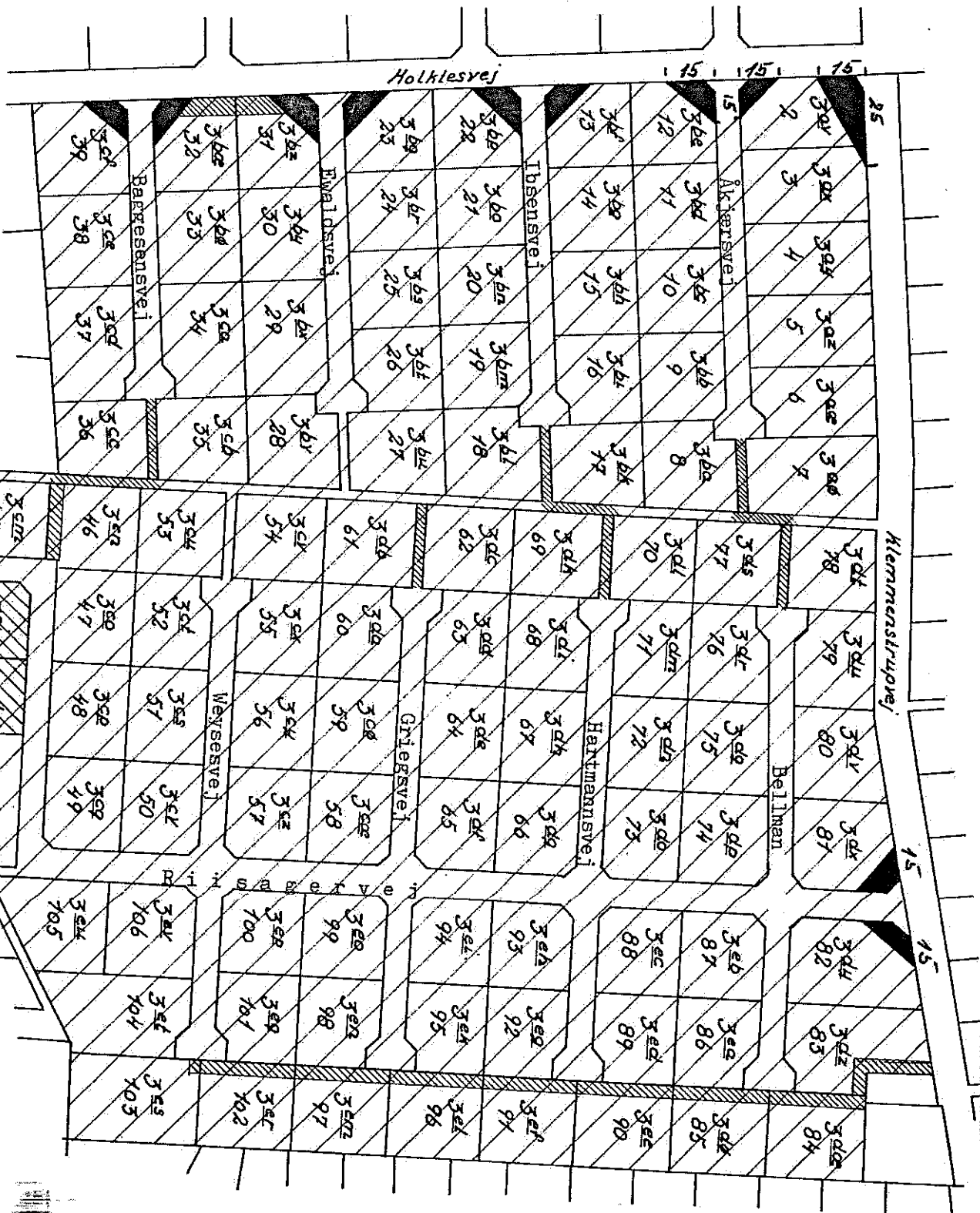
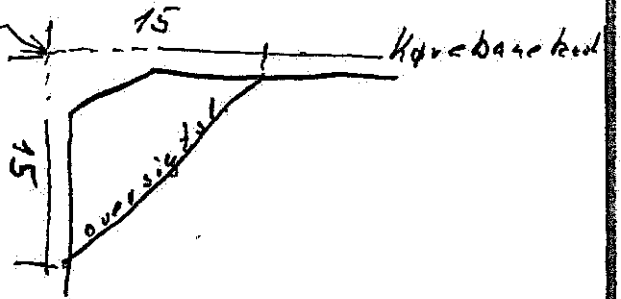
Byrådet skal være berettiget til at indrømme mindre betydende lempelser, idet byrådet dog forinden skal høre grundejerforeningen.

Nærværende deklaration begæres tinglyst pantstiftende i overensstemmelse med bestemmelserne i § 12.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter, pantehæftelser og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

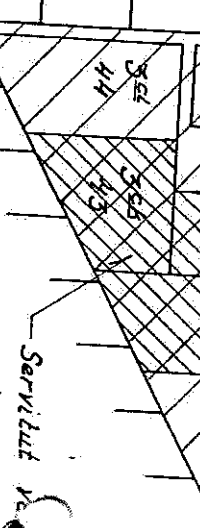
*Bent Nielsen Typehuse A/S gælder kun for ejendomme, når selskabet eller Tjaneberg Glace af 1971 og A/S Putosa ikke er ejere af parcellerne mere.*

max 1 m højde  
beregnet herfra



Palæeges servitut om oversigt

Palæeges servitut om kloak og vandledninger



Deklarationsriids  
Vedr. matr. nr. 3a  
Hlemmensstrøp by, Herfølge sogn  
Udfærdiget i aul. st 1975  
Høi: 1.200

NS

Justitsministeriets genpartipapir. Til s. 1-2  
skadesbrev, kvitteringer til udslettelse og andre  
påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

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

Stempel: kr.

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers } bopæl:  
Kreditors }

Anmelder:

Gade og hus nr.:

- 9 -

Tiltrædes

Køge byråd den 30. maj 1974.

Jørgen Jørgensen / Ole Andersen.

Slagelse, den 4. juni 1974.

TJÆREBORG HUSE AF 1971 A/S → PETOWA A/S -  
BENT NIELSEN TYPEHUSE A/S

Bent S. Nielsen

INDFØRT I LAGBOGEN

- 7.6.74 08587

RETEN I KØGE

**LYST**

Tillige lyst som pantstiftende.