

Justitsministeriets genpartipapir. Til skøder
skadesløsbreve, kvitteringer til udsteltelse 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: 4 kr. - øre

Akt: Skab T nr. 308
(udfyldes af dommerkontoret)

20^o by af Karrebæk by og
sogn.

Købers }
Kreditors } bopæl:

12865 * 10 NOV 1969

Gade og hus nr.:

Anmelder:

ADVOKAT
H. AASMUL-OLSEN
LANDSRETSSAGFØRER
KØGEVEJ 85 - TAASTRUP
TLF. *990403

DEKLARATION
=====

Undertegnede "A/S Parcelforeningen af 25/2
1952", Køgevej 80, Taastrup, som ejer af ejendommen matr. nr.
20 by af Karrebæk by og sogn, deklarerer herved i anledning af
påbegyndt udstykning af ejendommen matr. nr. 20 by af Karrebæk
by og sogn som gældende for sig og enhver senere ejer af ejen-
dommen og parceller udstykket herfra:

1. Deklarationens gyldighedsområde:

De i nærværende deklARATION fastsatte bestemmel-
ser er gældende indenfor det på vedhæftede af landinspektør
H. Juul Nielsen, Næstved, udarbejdede plan viste område, hvis
grænser er angivet med rødt.

2. Udstykning

Den udstykning af villaparceller, der foretages
af den nuværende ejer er endelig, og disse parceller med til-
hørende fællesarealer må ikke, når udstykning har fundet sted,
yderligere udstykkes, men skal stedse bestå som matrikulært
selvstændige ejendomme. Sammenlægning af parceller kan finde sted.

Endvidere skal nærværende deklaration ikke være til hinder for at foretage sådanne mindre skelreguleringer, som bygningsmyndigheden måtte godkende.

I forbindelse med udstykningen af parcellerne skal samtlige veje, stier og fællesarealer udskilles i matriklen som særskilte matrikelnumre.

3. Byggelinier:

Bebyggelse eller andre faste anlæg på parcellerne må ikke placeres, de på planen viste veje, nærmere end 5 m fra vejskel.

Garager og carporte skal dog placeres således, at der foran portfacaden bliver plads til parkering på en længde af 7 m.

De ovennævnte afstande forudsætter, at bebyggelsen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde $\frac{1}{4}$ 0,25 m. Er dette ikke tilfældet, skal bebyggelsen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 1,5 gange højdeforskellen plus 1 m.

4. Bebyggelse:

Indenfor de på vedhæftede plan fremhævede arealer må kun opføres åben og lav boligbebyggelse.

På hver parcel må kun opføres et fritliggende parcelhus med 1 lejlighed samt dertil hørende udhus og garage eller carport.

Det effektive beboelsesareal på hver ejendom skal være mindst 100 m².

Udnyttelsesgraden (jfr. landsbyggeovens § 29) må ikke overstige 0,2.

Ingen bygninger må opføres med mere end een etage, og udnyttet tagetage og bygningshøjden må intet sted overstige 3,50 m målt fra naturligt terræn til skæring mellem murflade og tagflade. Stuegulv må højst ligge 0,50 m over terræn på den side af huset, der vender mod vejen. Dog kan Næstved kommune tillade afvigelser herfra, når bygninger opføres på stærkt hældende terræn.

På hver grund skal der senest samtidig med opførelse af beboelsesejendommen anlægges parkeringsplads for mindst 2 biler. Garage eller carport medregnes som parkeringsplads.

Tagetage må udføres af røde teglsten. Andre materialer må kun anvendes, for så vidt farven er holdt i sorte eller grå nuancer.

Facader må kun udføres af gule eller røde teglsten, upudset hvid- eller gråfarvet teglsten eller byggeblokke. Facadepartier må udføres af brun- eller sort-imprægneret træ. Til facadepartier, såsom vinduesbrystninger og lignende samt til pudsede facader må anvendes farver efter jordfarveskalaen: okker, terra de siena, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt, dodenkop, hvidt, sort eller en blanding indbyrdes af disse. Til døre og vinduer samt skodder er farvevalget frit.

Intet areal må bebygges eller benyttes på en sådan måde, at det efter Næstved kommunes skøn virker skæmmende i kvarteret.

Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med denne deklaration forelægges Næstved kommune tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses. Iøvrigt må bestemmelserne i byg-

ningslovgivningen og den til enhver tid for kommunen gældende bygningsvedtægt overholdes.

5. Benyttelse:

De enkelte ejendomme må kun benyttes til beboelse for een familie, dog er fremleje af enkelte værelser tilladt.

Det er tilladt, at der på ejendommene drives 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 sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af stk. 2 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.

Dersom der måtte opstå uenighed mellem grundejerforeningen og kommunalbestyrelsen vedrørende nærværende bestemmelser, skal kommunalbestyrelsen efter forhandling med grundejerforeningen være berettiget til med bindende virkning af atgøre sagen.

6. Hegn

Levende hegn mod vej og sti skal være anbragt med roden 30 cm fra skel mod vej og sti, således at hækken ved indklipning kan holdes på egen grund.

Øvrig hegning foregår efter hegnlovens regler.

Dog påhviler hegnspligten mod fællesarealer alene ejerne af de til disse arealer grænsende parceller.

7. Beplantning:

Beplantning på parcellerne skal fortrinsvis bestå af buske og lavtvoksende træer.

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger af pil, poppel eller hvid el eller andre træer, der ved uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne ved skygning, indskrænkning i udsigtsforhold el.lign.

På hver parcel må der ikke findes mere end 6 træer eller buske, der er højere end 3m.

8. Oversigtsarealer:

På de på vedhæftede plan med rød farve viste oversigtsarealer ved vejhjørner må der ikke opføres bygninger og ej heller varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes beplantning og hegn, der rager mere end 1,0 m over kørebanelen på de tilgrænsede veje.

9. Veje og stier:

De til udstykningen planlagte veje og stier, der er vist på vedhæftede plan, anlægges af den nuværende ejer, i overensstemmelse med de krav, der stilles af Næstved kommune, for at der kan meddeles byggetilladelse til parcellernes bebyggelse, og udgifterne hertil afholdes af den nuværende ejer.

Enhver ejer er pligtig at tåle de med udførelsen af vej- og stianlæg forbundne ulemper, herunder skråninger ind på ejendommene, uden at de i den anledning kan kræve erstatning.

Når vej- og stiarealerne er afsat, matrikulerede og anlagte i overensstemmelse med stk. 1., overdrages disse vederlagsfrit til grundejerforeningen. Denne er pligtig til, når

sælgeren ønsker dette, at tage skøde på disse arealer samt til at betale de hermed forbundne skødeomkostninger.

Vedligeholdelsen af de på vedhæftede plan viste veje og stier påhviler parcelejerne og skal udføres ved foranstaltning af den nedenfor anførte grundejerforening.

10. Fællesarealer:

De på den vedhæftede plan med grøn farve markerede arealer vil være at betragte som fællesarealer, der, når de er selvstændigt matrikulerede, uden vederlag til sælger, vil være at overdrage den i punkt 15 omhandlede grundejerforening, mod at denne afholder udgifter til stempeling og tinglysning samt herefter som ejer udreder alle udgifter de pågældende arealer vedrørende.

Alle udgifter til anlæg og vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealerne påhviler grundejerforeningen.

Fællesarealerne skal anlægges i overensstemmelse med kommunens krav.

Al brug og færdsel på fællesarealet, der på vedhæftede plan er markeret med F, skal være forbeholdt foreningens medlemmer, deres familie og gæster, men kan aldrig gøres til genstand for erhvervsmæssig udnyttelse eller afhændelse.

11. Ledningsføring:

Enhver parcelejer er pligtig til at tåle enhver ledningsføring over eller i parcellen i forbindelse med områdets kloakering og forsyning med vand, elektricitet og telefon, samt evt. fjernvarme og TV-fællesantenne. Alle elstikledninger skal føres i jordkabel, såfremt det ønskes af det el-selskab, som fører strøm ind på arealet.

12. Vandforsyning:

Der vil på sælgernes foranledning og for dennes regning blive fremført hovedledninger med stik indført på de enkelte parceller afsluttet med stophane.

Vandforsyningen sker fra Karrebæk-Karrebæksminde Vandværk, og parcelejerne indtræder som medlem heraf fra overtagelsen af parcellen.

13. Parkering:

Parkering må, bortset fra parkering på de hertil indrettede pladser på veje og parceller, ikke finde sted, hvorfor al parkering på vejene, med undtagelse af almindelig af- og pålæsning og lignende er forbudt.

Enhver parkering eller anbringelse af campingvogne og lastvogne på de enkelte parceller, samt på vej-, sti- og fællesarealer er forbudt.

14. Færdselsret:

De på kortbilaget viste stier skal være tilgængelige for offentlighedens færden til fods.

Alle på kortbilaget viste veje og stier tjener som adgangsveje for alle grunde indenfor deklaraionsområdet, herunder også for ejendommen matr. nr. 20 a af Karrebæk by og sogn og parceller, der senere udstykkes herfra.

For Brentebakkevej og den på vedhæftede plan som F-vej betegnede vej gælder dog, at der ikke må etableres nogen form for adgang til disse 2 veje fra de tilgrænsende parceller, idet Brentebakkevej og F-vej skal være facadeløs.

Vejene og stierne må ingensinde spæres med bom eller lignende, der forhindrer den færdsel, som vejene, henholdsvis stierne er beregnet til. Det skal således være tilladt ved bomme e.l. at forhindre kørende færdsel på stiarealerne.

Grundejerne kan ikke modsætte sig, at vejene benyttes som adgangsveje for udenfor deklaraionsområdet beliggende ejendomme.

15. Grundejerforening:

Samtlige ejere af parceller, der omfattes af udstykningsplanen, er pligtig at være medlemmer af en grundejerforening, som senest skal stiftes når 2/3 af de omhandlede parceller er solgt.

Kun parcelejerne kan være medlemmer.

Det påhviler foreningen at vedtage en for foreningen og dens medlemmer gældende vedtægt, hvilken vedtægt skal godkendes af kommunalbestyrelsen, og foreningens opgave er først og fremmest at varetage den fælles administration af fællesanlæg, anlæg og vedligeholdelse af veje, kloak og vandledninger, hegn m.v., således som fastsat ovenfor eller som det senere måtte blive tillagt foreningen, alt i overensstemmelse med denne servitut.

Grundejerforeningen er endvidere forpligtet til på samtlige parcelkøberers vegne at repræsentere disse m.h.t. områdets forpligtelser overfor kloakselskabet Karrebæk Syd, der ejer og administrerer visse hovedledninger, renseanlæg m.v.

Den nuværende ejer skal indtil alle parceller er afhændet og - når grundejerforeningen måtte være oprettet også denne - være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse pantstiftende tillægsdeklaration for parcellernes forpligtelser til at deltage i udgifterne til grundejerforeningens drift.;

Den nuværende ejer er berettiget til at give møde på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, men er ikke pligtig til som medlem, forsåvidt angår endnu ikke solgte parceller, at bidrage til foreningens udgifter, med undtagelse af udgifterne til vedligeholdelse af veje og kloaker.

Ejeren er, såfremt han giver møde, berettiget til at afgive stemme som ejer af ikkesolgte parceller.

En af kommunen udpeget repræsentant skal - dog uden stemmeret - være berettiget til at give møde på foreningens generalforsamlinger og have ret til der at få ordet og ytre sig om de til forhandling foreliggende emner.

Såfremt nogen parcelejer ikke overholder denne deklarations forskrifter, er den pågældende forpligtet til at afholde de med misligholdelsen forbundne udgifter.

Ejerens stemmeret i grundejerforeningen suspenderes indtil misligholdelsen er ophørt og udgifterne betalt.

Samtlige medlemmer af grundejerforeningen hæfter solidarisk for de af foreningen påtagne forpligtelser.

16. Påtaleret:

Påtaleret efter nuværende deklaration tilkommer Næstved kommune samt tillige, sålænge den nuværende ejer har ejendomsret over parceller på arealet, denne.

Efter at den i nærværende deklaration nævte grundejerforening er dannet, tilkommer påtaleretten tillige denne.

Såfremt parcelejerne ikke vil underkaste sig de i nærværende deklaration trufne bestemmelser, og spørgsmål bringes for domstolene, har dette ikke suspensiv virkning, og parcelejerne er, indtil retsafgørelse foreligger, pligtige til at opfylde de dem i henhold til deklarationen pålagte forpligtelser, det være sig af økonomisk art eller andet, ligesom de påtaleberettigede uanset sagsanlæg skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse, samt evt. lade arbejdet udføre for den/de pågældende parcelejeres regning.

Nærværende deklaration respekterer alle på ejendommen nu tinglyste servitutter, pantehæftelser og andre byrder, hvorom nærmere henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nærværende deklaration skal ikke være til hinder for fremtidig prioritering eller omprioritering af ejendommen med offentlige midler, derunder kredit- og hypotekforeningsmidler, sparekasse- og bankmidler uden kaution, samt realkreditfondsmidler med forsikringsgaranti.

Taastrup, den 18/8 1969.

Som ejer:

A/S Parcelforeningen af 25/2 1952

v/ Ernst Nielsen

~~sign.~~

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed:

H. Aasmul-Olsen
advokat
Køgevej 85, Taastrup.

Ved landbrugsministeriets approbation af 1. august 1969 er parcellerne nr. 61 -97 og nr. 100 samt de dele af parcellerne nr. 98,99,101,102,104 og 105, som er beliggende indenfor det af foranstående deklaration omfattede område, blevet fraskilt matr. nr. 20 bv og særskilt matrikulerede som matr. nr. 20 by - 20 do, hvorfor deklarationen vil være at tinglyse dels på matr. nr. 20 bv og dels på de herfra udstykkede parceller matr. nr. 20 by - 20 do incl.

Næstved, den 20. august 1969.

H. Juul Nielsen
landinspektør

I medfør af byggelovens § 4, stk. 2, meddeler Næstved byråd som bygningsmyndighed herved samtykke til, at foranstående deklaration tinglyses på ejendommen og de herfra udstykkede ~~8~~ → parceller matr. nr. 21 ca - 21 ci.

Næstved byråd, den 28. oktober 1969.
p.b.v.

Sv. Hansen
~~sign.~~

Arne Thomsen
~~sign.~~

af.

Indført i dagbogen for retten i

Næstved, den 10 NOV. 1969

Lyst. Tingbog nr. 187 Akt: Skab T. nr. 308

L. N

Genpartens rigtighed bekræftes.

Dommeren i Næstved m. v.



* parceller og senere de på de fra uobøjindommen
udstykede