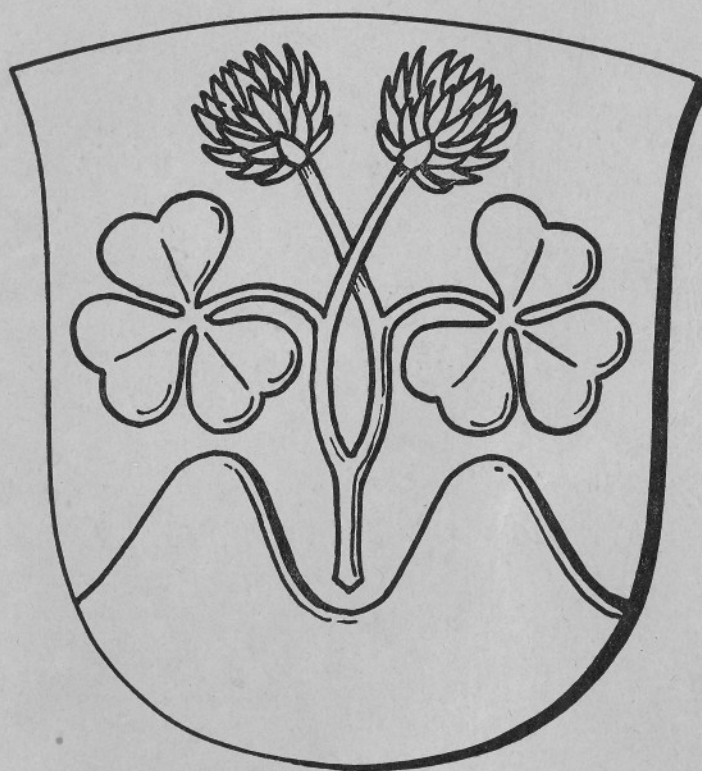


LEDØJE-SMØRUM KOMMUNE
SMØRUMOVRE
2760 MÅLØV
tlf. (01) 97 52 18

UDSTYKNINGSDEKLARATION



for parceller af matr. nr. 5 c og 5 h, Smørumnedre by, Smørum sogn

Parceller af
matr.nr. 5 c og 5 h,
Smørumnedre by,
Smørum sogn.

LEDØJE-SMØRUM KOMMUNE
SMØRUMOVRE
2760 MÅLØV
tlf. (01) 97 52 18

UDSTYKNINGSDEKLARATION

for parceller af matr.nr. 5 c og 5 h, Smørumnedre by, Smørum sogn.

I Fællesbestemmelser	pkt. 1-22 incl., side 1-8.
Ejendommens anvendelse	pkt. 1.
Bebyggelsens omfang, placering, og ydre fremtræden m.v.	pkt. 2, 3, 4, 5, 6, 19, 20, 21 og 22.
Beplantning og indhegning	pkt. 7, 9 og 16.
Vejforhold	pkt. 8, 9 og 10.
Afløbsledninger	pkt. 11.
Vandforsyning	pkt. 12.
Hovedledninger og fælles stikledninger	pkt. 13.
El- og antenneanlæg	pkt. 14.
Respekt for byggemodnings- arbejder	pkt. 15 og 16.
Grundejerforening	pkt. 17.
Fællesarealer m.v.	pkt. 18.

Ledøje-Smørum kommune

Parceller af matr.nr. 5 c og 5 h, Smørumnedre by, Smørum sogn.

UDSTYKNINGSDEKLARATION

Underskrevne Ledøje-Smørum kommunalbestyrelse på Ledøje-Smørum kommunes vegne pålægger herved de parceller fra ejendommene matr.nr. 5 c og 5 h, Smørumnedre, som er vist indrammet på vedhæftede plan, følgende bestemmelser med henblik på udstykning og bebyggelse.

Enhver køber og efterfølgende ejer af en parcelhusgrund skal respektere:

I. Fællesbestemmelser

1. På hver parcel må kun opføres én beboelsesbygning med sædvanligt tilhørende udhus og garage for personautomobiler. Der må højst etableres garager eller carporte for to automobiler. Disse garager kan tillige indeholde et mindre redskabsrum. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.
2. Enhver form for bebyggelse skal holdes i en afstand af mindst 1 meter fra skel mod stier, grønninger og øvrige fællesarealer.
3. Garager må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse indrettes i beboelsesbygningens kælder. Sådant tilladelse vil kun blive meddelt, hvor særlige terrænforhold gør sig gældende; jfr. byplanvedtægtens § 5, stk. 4.
Garager skal anbringes mindst så langt tilbage på grunden, at porten(e) ikke åbnes ud over byggelinien. Anbringes garagen i en fra vejen forskellig højde, skal indkørslen indtil byggelinien holdes i vejhøjde, idet rampens fald eller stigning (max. 1:6) først må påbegyndes i denne afstand fra vejen.
4. I tilfælde hvor der indrettes kørselsareal mellem bygning og naboskel, skal afstanden mellem bygningen og det pågældende skel være mindst 3,0 meter.

5. Bygningshøjden må ikke overstige 3,2 meter målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter), og den totale bygningshøjde må ikke overstige 9,0 meter målt over terræn (niveauplan). En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,2 meter over terræn (niveauplan). Ved niveauplan, der fastlægges af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde, forstås almindeligvis højeste naturlige terræn ved bygningen, således som terrænet fremtræder efter færdiggørelse af vejanlæg og eventuelt efter foretagelse af en af kommunalbestyrelsen tilladt opfyldning eller afgravning.
6. Garager, carporte og udhuse må kun opføres i materialer og med en udformning og placering, der efter kommunalbestyrelsens skøn harmonerer med ejendommens øvrige bebyggelse.
7. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have, fri for ukrudt og anden for bebyggelsen skæmmende bevoksning. Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst eller på anden måde - eksempelvis elm - kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.
8. Vej- og stisystemet vil blive søgt optaget som offentlige veje og stier.

Vedligeholdelsen af vej- og stisystemet påhviler grundejerforeningen, indtil den eventuelle optagelse af systemet eller dele deraf som offentligt.

Uanset om systemet er offentligt eller privat, påhviler det hver enkelt parcelejer at drage omsorg for renholdelse, snerydning og grusning af vej- og stisystemet efter bestemmelserne i Kommunens Regulativ.

Adgangsbegrænsede offentlige veje og stier renholdes ved kommunens foranstaltning og på dennes bekostning.
9. Der må kun anlægges een udkørsel fra hver parcel og overkørslen skal udføres efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Til fordelingsvejen og stamvejen må der ikke være direkte adgang

for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme; jfr. byplanvedtægtens § 3, stk. 4. Længs fordelingsvejen skal plantes hæk af liguster *atrovirens* i en afstand af 0,3 meter fra vejskel i niveau med rabatten på fordelingsvejen. Hækken skal ved klipning holdes bag skellinien i en højde af 1,5 meter. Længs indersiderne af hækken ved fordelingsvejen og stamvejen skal opsættes et mindst 1 meter højt trådhegn (vildt-hegn) 0,4 meter bag skellinien. Der må ikke anbringes låger eller indrettes andre former for gennemgang i dette hegn. Kommunalbestyrelsen forbeholder sig ret til helt eller delvis at etablere disse hegn.

Parcellerne indhegnes mod stamvej, boligvej, stier, grøninger og fællesarealer med hække som angivet på vedhæftede plan på følgende måde:

Hække af *spirea vanhouttei* - planteafstand 35 cm, 50 cm indenfor skel.

Hække af *pyracantha coccinea* - planteafstand 35 cm, 50 cm indenfor skel.

Ovennævnte hække må ikke klippes, kun i nødvendigt omfang beskæres (grene fjernes ved basis).

10. Al parkering af last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler samt campingvogne er forbudt ud for parcellerne og på vendepladserne, med mindre parkeringen alene sker med henblik på samtidig af- og pålæsning af varer og lignende. Parkering af enhver art på vendepladserne må ikke finde sted. Endvidere er parkering af campingvogne på parcellerne forbudt.

11. De i vej- og stiarealer nedlagte hovedregnvands- og spildevandsledninger er offentlige ledninger, der vedligeholdes og renses af kommunen.

Vedligeholdelse af afløbsledninger, der er nedlagt på den enkeltes parcel og som alene fører afløb fra bebyggelsen på den pågældende parcel, påhviler parcelejerens. Denne vedligeholdelsespligt gælder også stikledningerne i vej- og stiarealer inklusive tilslutningen til hovedafløbsledningerne. Såfremt den fremtidige bebyggelse af arealet eller andre forhold skulle nødvendiggøre en udvidelse eller omlægning af

kloakerne i vejene langs de ejendomme, som dette dokument omfatter, eller af andre kloaksystemer eller renseanlæg, der står i forbindelse med dette kloaksystem, skal parcelejeren yde bidrag hertil i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vandløbslove.

12. Vedligeholdelsen af vandstikledningen fra og med tilslutningen (anboringen) på henholdsvis hovedvandledninger og på fælles vandstikledninger påhviler den enkelte parcelejer.
13. I tilfælde af at der efter et af Ledøje-Smørum kommune godkendt projekt er udført eller skal udføres lednings- eller kabelanlæg som hovedledninger/kabler eller fælles stikledninger/kabler ind over parcellerne, er parcelejerne pligtige til vederlagsfrit at tåle etableringen af sådanne anlæg, idet det dog påhviler anlægsmyndigheden eller forsyningsselskaberne at sørge for og bekoste fuld retablering af terræn og beplantninger..

Over de på de enkelte parceller nedlagte hovedafløbsledninger må der ingensinde plantes træer og større vækster inden for en afstand af 2,50 meter til hver side fra ledningens midte af hensyn til, at der til enhver tid skal bestå ret til uhindret adgang for kommunen til opgravning med retableringspligt for eftersyn og reparation af ledningerne.

De af de enkelte forsyningsselskaber nedlagte ledninger og kabler skal respekteres af ejerne af de respektive ejendomme i overensstemmelse med selskabernes almindelige beskyttelseskrav og sædvanlige bestemmelser om adgang for nødvendigt tilsyn, reparation og vedligeholdelse.

Hvor to eller flere ejendomme har fælles stikledninger til hovedledninger for afløb, vand, el, fjernvarme, fjernsynsantenne m.v. i veje eller stier, skal vedligeholdelsen af disse påhvile de pågældende ejendomme i fællesskab og udgifterne for de fælles stræk deles i antal parter svarende til antallet af tilsluttede ejendomme for hver delstrækning. "Stikejendommen" (den ejendom, hvor de direkte stikledninger til hovedledningerne er anbragt) skal tåle, at naboejendommen(e) fører ledninger og kabler over denne grund for tilslutning til

de fælles tilslutningssteder, eksempelvis fælles gennemløbsbrønd. Det er dog en betingelse, at afstanden mellem tilslutningsstedet og naboejendommen er så kort som muligt. Naboejendommen har den fulde vedligeholdelsespligt, og skal afholde alle udgifter herved. I tilfælde, hvor der finder opgravning sted for eftersyn eller reparation af stikledningen, skal naboejeren vise tilbørligt hensyn over for de på "stikejendommen" værende anlæg og beplantninger, og skal sørge for og bekoste fuld retablering af terræn og beplantninger.

14. Såfremt der efter kommunalbestyrelsens eller grundejerforeningens bestemmelse skal etableres fælles antenneanlæg, er samtlige parcelejere pligtige til at tilslutte sig anlægget. Opsætning af private fjernsynsantennner vil i så fald ikke være tilladt.

15. Parcelejeren er pligtig til vederlagsfrit at tåle de med gennemførelsen af byggemodningsanlæggene forbundne ulemper, herunder skråningsarealer, oversigtsservitutter, samt eventuelle deklarationer med eller uden pant.

Parcelejeren skal selv bekoste regulering af skråningsarealer i forbindelse med opsætning af plantestensmur, beplantning, befæstelse og lignende på sådanne skråninger. Såfremt parcellens niveau er højere end vejens, skal der i skråningsfoden anbringes en mindst 10 cm høj begrænsning af sten eller lignende. Det anføres, at skråningsfod eller kronekant skal ligge 50 cm fra skel mod vej, stier og fælles arealer.

16. For parcelhusindhegning gælder bestemmelserne i lov om hegn. Dog påhviler det parcellens ejer alene at sætte og vedligeholde hegn mod en naboparcel, sålænge denne ikke er solgt af kommunen til anden side.

Hegn mod veje, stier, grønninger og fællesarealer, skal udføres som hække således som anført i punkt 9, og på vedhæftede plan.

Eventuelle ønsker om ændringer i beplantningsplanen kan fremsendes til kommunalbestyrelsens godkendelse gennem grundejerforeningen efter at denne eventuelt på en generalforsamling har forelagt ændringsforslaget til medlemmernes godkendelse.

Forsåvidt terrænet skråner så meget, at der ved en godkendt planering af grunden opstår skråninger langs skellene til naboparceller, skal parcellen tåle skråningsanlæg fra evt. højere liggende parcel, idet hegn i skellet altid skal anbringes langs skråningstoppen. Låger eller portlåger, der anbringes ud mod boligvejen må ikke kunne åbnes ud over vejens areal.

17. Med henblik på varetagelse af de parcelejerne i henhold til nærværende deklaration pålagte fælles opgaver og øvrige fælles anliggender foranlediger kommunalbestyrelsen oprettet en grundejerforening, senest når 20 af de omhandlede parceller er solgt og endeligt skøde er lyst.

Samtlige parcelejere, der omfattes af udstykningsplanen, er pligtige til at være medlemmer af grundejerforeningen.

Kommunalbestyrelsen er berettiget til at ændre eller udvide grundejerforeningens område og eventuelt fastsætte de nærmere betingelser herfor.

Kun parcelejere kan være medlemmer.

Grundejerforeningens love og vedtægter samt ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Parcelejerne er til enhver tid underkastet grundejerforeningens love og vedtægter, således som disse måtte blive vedtaget eller senere på lovlig måde blive ændret, samt pligtige til at udrede alle lovligt vedtagne bidrag til grundejerforeningen, herunder administrationsbidrag og kontingent. Dette gælder også Ledøje-Smørum kommune som ejer af ikke solgte parceller.

Kommunen er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen for så vidt angår ikke solgte parceller.

En eller flere af kommunalbestyrelsen udpegede repræsentanter skal uden stemmeret være berettiget til at give møde på foreningens generalforsamlinger og medlemsmøder og have ret til at få ordet og ytre sig om de til forhandling foreliggende emner. Opløsning af foreningen kan ikke ske uden Ledøje-Smørum kommunes godkendelse.

I tilfælde af foreningens opløsning tilfalder foreningens nettoformue Ledøje-Smørum kommune til anvendelse til formål inden for grundejerforeningens område.

Opløses grundejerforeningen eller skulle foreningen blive ude af stand til at fungere, træffes de bestemmelser, som det tilkommer grundejerforeningen at træffe, af Ledøje-Smørum kommunalbestyrelse.

18. De i kvarteret udlagte private veje, stier, grønninger og øvrige fællesarealer, hvis arealer alle forbliver i kommunens eje, skal være fælles for alle ejendomme i byplanvedtægt nr. 4's område.

Som et led i byggemodningen etablerer kommunen ovennævnte anlæg. For grønningernes og fællesarealernes vedkommende sker anlægget efter plan med angivelse af beplantning samt placering og udformning af pladser for leg, boldspil m.v. Denne plan tinglyses til sikring af, at de fastlagte dispositioner ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og af at anlæggene bevares og vedligeholdes i overensstemmelse med planen.

For eventuelle ændringer i anlæg og beplantning som grundejerforeningen måtte ønske gennemført på egen bekostning - herunder mindre bebyggelser og indretninger til områdets betjening - skal planer fremsendes til kommunalbestyrelsens godkendelse.

Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for grønningernes og fællesarealernes benyttelse.

I den udstrækning anlæggene ikke optages som offentlige påhviler vedligeholdelsen grundejerforeningen.

Udgifterne til denne vedligeholdelse skal fordeles med lige store beløb på samtlige ejendomme.

Det bemærkes i denne forbindelse, at hegn mod veje, stier, grønninger og fælles arealer skal vedligeholdes af ejeren af den pågældende ejendom.

19. Bebyggelsen må kun opføres med én etage.
20. Bygningernes ydervægge skal, for de dele, der ikke er udført i træ, stå i blank murstensmur, fuget letbetonblokmur eller fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte far-

vers blanding med hvidt, gråt eller sort. Træpartier skal behandles med naturfarvede grå, sorte, grønne eller brune træimprægneringsmidler, eller hvid- eller gråmales. Andre farver på ydervægge må kun anvendes efter forud indhentet skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

21. Taget skal enten være fladt tag (max. 5°) eller udformes som symmetrisk sadeltag med 22° - 27° hældning. Tag på garager, carporte og udhuse skal være lig beboelseshusets tag - eventuelt med rygning vinkelret på - eller fladt tag (max. 5°). Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Eternitskifer og eternitbølgeplader må kun anvendes i blåsort farve (mindst som fabrikat N) og tegl - herunder cementtagsten som fabrikat CENY - kun i rød eller brun farve. Tagpap må ikke anvendes undtagen i built-up konstruktioner.
22. Bygningen skal opføres med gavl eller facade parallelt med boligvejen.

I tilfælde af, at parcelejerne ikke opfylder de i nærværende deklaration indeholdte bestemmelser, er kommunalbestyrelsen uden videre berettiget til for ejerens regning at træffe de fornødne foranstaltninger til deklarationens opfyldelse.

Til dækning af de udgifter kommunalbestyrelsen i den anledning måtte have påtaget sig, vil nærværende deklaration være at tinglyse pantstiftende for kr. 5.000,00, skriver fem tusinde kroner - på de enkelte parceller.

Pantet rykker uden særlig påtegning for størst mulige lån i realkreditinstitut som almindelig realkredit (1. prioritet) og som særlig realkredit (2. prioritet) og/eller tilsvarende lån i bank eller sparekasse med eller uden kaution eller forsikringsgaranti og med eller uden særlige indfrielsesvilkår.

Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser tilkommer alene Ledøje-Smørum kommunalbestyrelse, der er berettiget til at indrømme lempelser og afvigelser, som kommunalbestyrelsen finder foreneligt med kvarterets karakter, og som ikke kan være til gene for de omboende.

Ovenstående bestemmelser vil være at tinglyse dels servitutstiftende dels pantstiftende med påtaleret for Ledøje-Smørum kommunalbestyrelse på parceller af matr.nr. 5 c og 5 h, Smørum-nedre by, Smørum sogn, som angivet på vedhæftede plan.

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til de pågældende ejendommers blade i tingbogen.

Ledøje-Smørum kommunalbestyrelse, den 4. maj 1973

EIGIL PAULSEN
borgmester

Landbrugsministeriet har ved skrivelse af 12. december 1972 godkendt udstykningen af den del af ejendommene matr.nr. 5 c og 5 h, Smørum-nedre by, Smørum sogn, der er omfattet af foranstående deklaration, og deklarationen begæres herefter tinglyst servitutstiftende og pantstiftende på ejendommene matr.nre. 5 bf - 5 dx incl., Smørum-nedre by, Smørum sogn, ialt 69 villaparceller, og servitutstiftende, men ej pantstiftende på ejendommene matr.nr. 5 h og 5 dy smst..

København, den 15. maj 1973

Som anmelder:

ARNE HOMANN
landsretssagfører

Indført i dagbogen
den 16. maj 1973
for Ballerup retskreds

LYST

Tillige lyst pantstiftende
fsv.ang. 5 bf - 5 dx.

JENNY SØRENSEN
retsassessor

/ K.Horn-Jensen
C. Carlsen

"Valmuehaven"

matr. nr. 5^{bf} - 5^{dy} inkl.
(parceller af matr. nr. 5^e og 5^h)

Smørumnedre By
Smørum Sogn

Udfærdiget i anledning af
udstyknings og bebyggelse
i april 1973.

Kai Larsen og Jens P. Christiansen

Landinspektører

Sognevej 4 · 2600 Glostrup · Telefon (01) · 96 41 12

1:1000

J. nr. 70-231^a

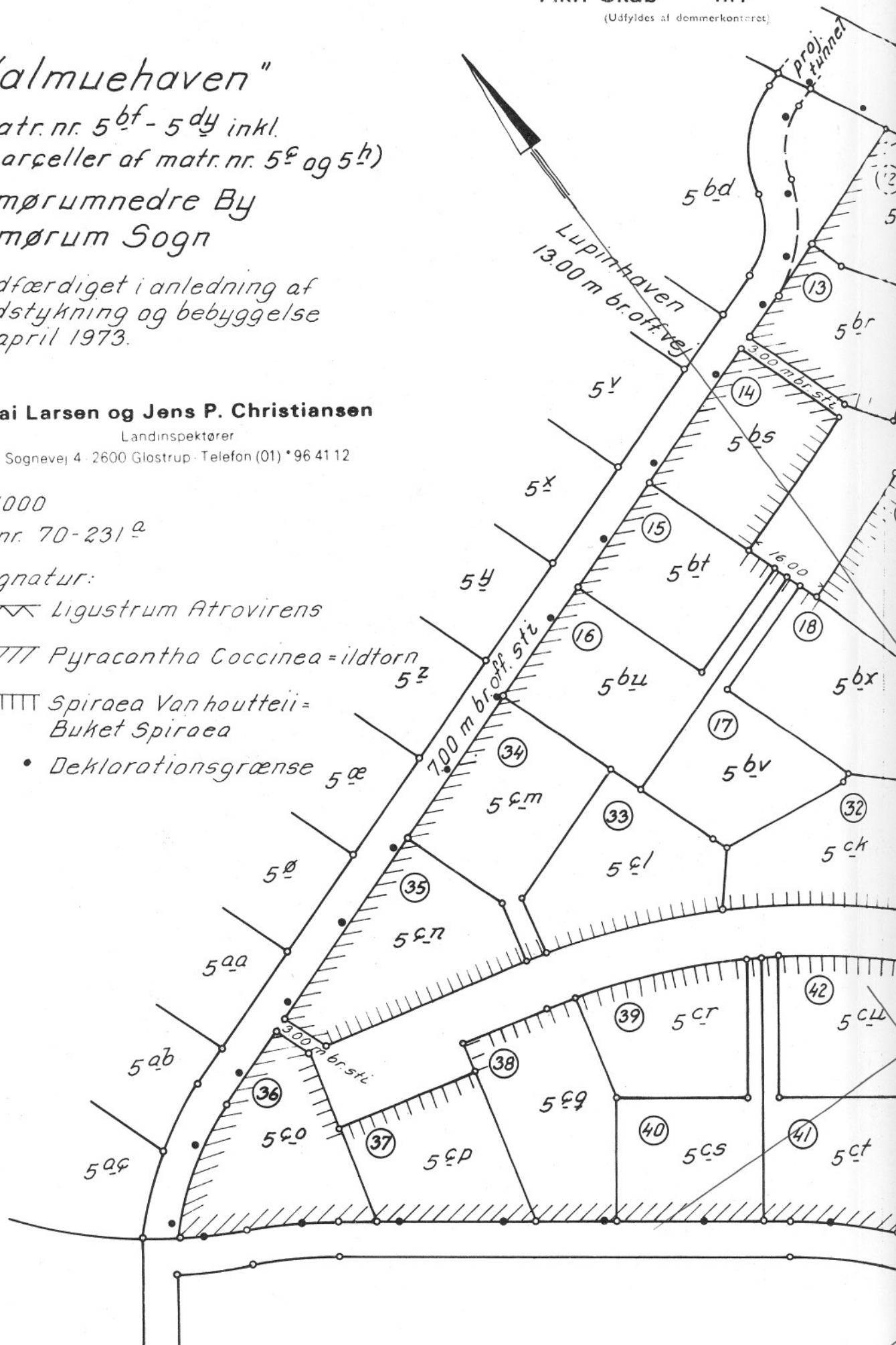
Signatur:

~~~~~ *Ligustrum Atrovirens*

~~~~~ *Pyraecantha Coccinea* = ildtorn

~~~~~ *Spiraea Vanhouttei* =  
Buket Spiraea

• • Deklorationsgrænse



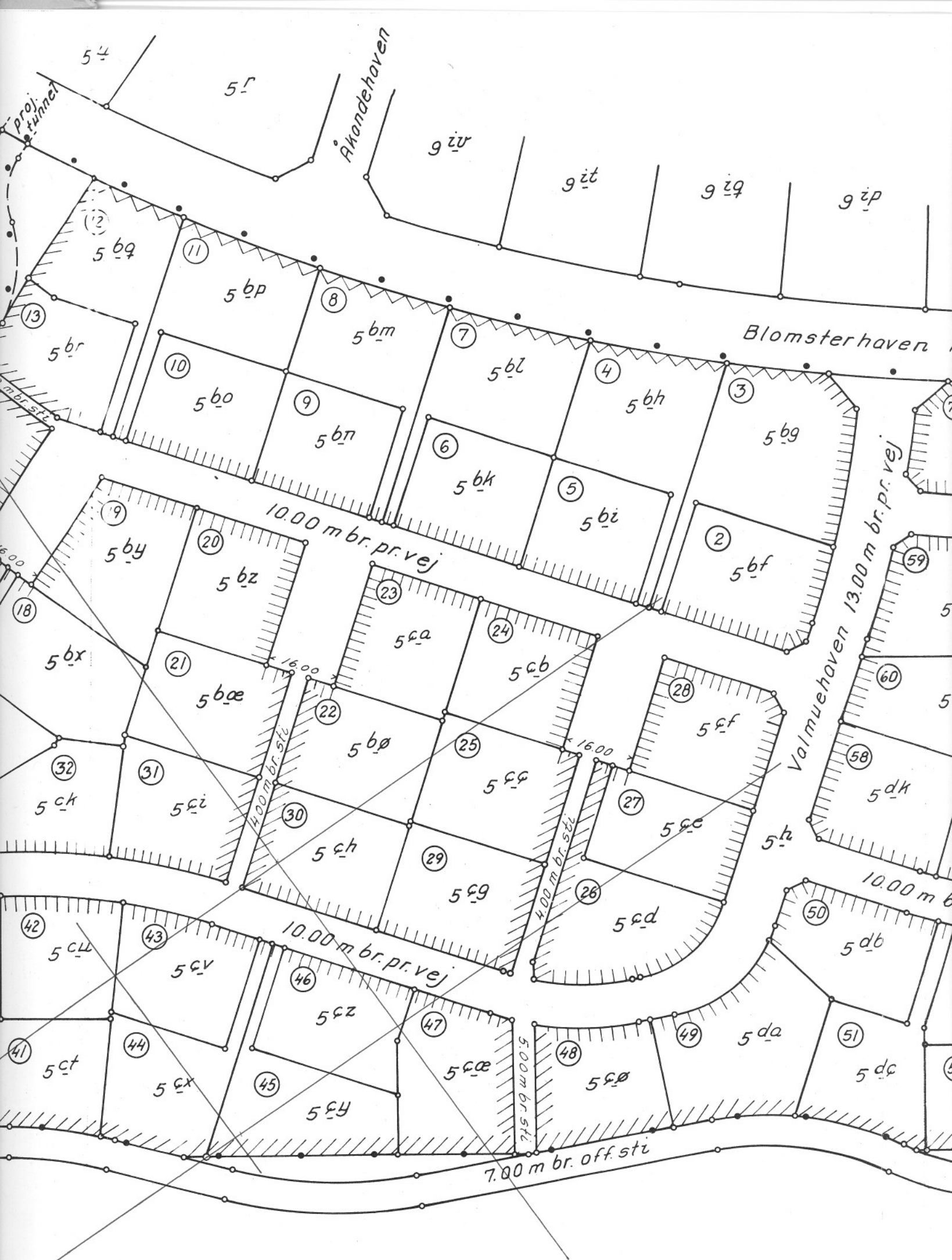
matr. nr. 5<sup>bf</sup> - 5<sup>dy</sup> inkl.  
attesteres herved. Glostrup d. 12. april 1973

Udstillings-  
formular

4 fløj

K. & Kjeldskov A S.





9 zp      9 zm      9 zl      9 zh      9 zg      9 zd

rhaven 16.00 m br. pr. vej

