

Matr. nre. 4^k og 4^m
m. fl., Højby by,
Rorup sogn.

Stempel 25 kr.

Anmelder:

Ortving & Friis
Jørgensen A/S
Lyngby Hovedgade 44
2800 Lyngby.

DEKLARATION.

I anledning af udstykning af ejendommene matr. nre. 4^k og 4^m Højby by, Rorup sogn, anerkender undertegnede ejere følgende af Lejre kommune godkendte bestemmelser.

Disse skal endvidere respekteres af alle fremtidige ejere af de udstykkede, enkelte parceller.

1. Deklarationens gyldighedsområde.

- 1.1 Deklarationen omfatter matr. nr. 4^m, matr. nre. 4^{az}-4^{df} incl. samt de dele af matr. nr. 4^k, der på vedhæftede kortbilag I, sammen med de øvrige nævnte matr. nre., er begrænset med en kraftig stiptet linie.

2. Udstykning.

- 2.1 Udstykningen skal foretages efter plan udarbejdet af landinspektørfirmaet Thorsen, Krarup, Klæsøe & Skotner (kortbilag I). Mindre afvigelser herfra, i form af skelreguleringer o.l., kan dog tillades, efter aftale med kommunens tekniske forvaltning.
- 2.2 Udstykning udover den på kortbilaget viste kan kun finde sted efter godkendelse af kommunalbestyrelsen.
- 2.3 Veje, stier og evt. andre fællesarealer, som kan forventes overtaget af kommunen, udmatrikuleres særskilt.

3. Grundejerforening.

- 3.1 Nuværende og fremtidige ejere af grunde indenfor deklaraationsområdet skal være medlemmer af en af Lejre kommune godkendt grundejerforening.
- 3.2 Foreningens stedlige område fastsættes af kommunen, idet også grunde udenfor deklaraationsområdet skal kunne tilsluttes foreningen.
- 3.3 Grundejerforeningen kan dannes, på initiativ af den nuværende ejer når mindst 10 parceller er solgt, men skal dog dannes senest 2 måneder efter, at kommunalbestyrelsen har fremsat krav herom.

- 3.4 Det påhviler grundejerforeningen at udarbejde og vedtage de for denne nødvendige love. For at være gyldige skal lovene godkendes af kommunalbestyrelsen, som ligeledes skal godkende evt. senere ændringer af disse.
- 3.5 Grundejerforeningen skal, ved administration af sine love, medvirke til overholdelse af nærværende deklarationsbestemmelser og iøvrigt varetage de under en sådan forening hørende fællesopgaver.
- 3.6 Pligten til medlemskab gælder ikke Lejre kommune, som evt. ejer af arealer, der ikke påtænkes bebygget.

4. Etablering af fællesanlæg.

- 4.1 Ved fællesanlæg forstås: veje, stier, adgangstorve, P-pladser og fælles friarealer.
- 4.2 Fællesanlæggene etableres, af den nuværende ejer, i forbindelse med byggemodningen og gennemførelsen af byggeriet. Endeligt anlæg af dele af det fælles frianlæg kan dog udskydes til senere, men må da gennemføres, når kommunalbestyrelsen kræver det, efter de i nærværende deklaration fastsatte retningslinier og iøvrigt efter godkendelse af Lejre kommune. Senere ændringer og evt. udbygning af fællesanlæggene skal ligeledes godkendes af kommunen.
- 4.3 Såfremt parceller, uden eller med bygninger, sælges førend det samlede byggeris færdiggørelse, skal ejerne af disse tåle de ulemper som måtte være forbundne med bebyggelsens færdiggørelse, uden at de i den anledning kan kræve erstatninger.
- 4.4 Ikke-kommunale vej-, sti- og friarealer skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, så snart den er dannet. Foreningen er pligtig at overtage disse arealer, samt at betale de med overtagelsen forbundne skødeomkostninger. Den nuværende ejer betaler udstykningsomkostningerne.
- 4.5 Den nuværende ejer eller grundejerforeningen er når som helst berettiget til at overdrage vej- og stiarealer, med de heri placerede afløbsledninger, til Lejre kommune.

5. Vedligeholdelse af fællesanlæg.

- 5.1 Grundejerforeningen er ansvarlig for at de samlede fællesanlæg til enhver tid er renholdte og i god vedligeholdelsesstand. De enkelte grundejere kan dog af foreningen pålægges ren- og vedligeholdelsespligt af den arealstribet, der er beliggende mellem det pågældende ejendomsskel og fast belægning på vej eller fortovej udfor ejendommen - eller til den linie, hvortil slåmaskiner

kan arbejde uden at komme i berøring med hegn o.l. Vedr. vedligeholdelse af beplantning henvises til pkt. 16.

6. Udgiftsfordeling vedr. etablering og vedligeholdelse af fællesanlæg.

6.1 Alle udgifter til vedligeholdelse af fællesanlæggene samt til etablering af nyindretninger af disse skal betales af grundejerne. Udgifterne fordeles på de enkelte ejendomme med lige store beløb.

7. Overkørsler og adgange.

7.1 Hver enkelt parcel skal friholde og vedligeholde overkørsler til 2 parkeringer på egen grund, heraf den ene overdækket.

7.2 Ejendomme, der er beliggende ved stier og/eller grønne områder, må have adgang direkte til disse, såfremt adgangen ikke, efter kommunalbestyrelsens skøn, giver risiko for uønsket færdsel til og fra samt parkering på tilstødende facadeløse veje. Eventuelle låger skal åbne ind mod ejendommene.

8. Færdselsret.

8.1 Alle veje, stier og pladser indenfor deklaraationsområdet skal være tilgængelige for offentlighedens færden.

9. Kloakering.

9.1 Den nuværende ejer udfører og betaler kloakering af deklaraationsområdet efter godkendt projekt.

9.2 Ved eventuelle senere nødvendige udvidelser af kloakanlægget eller krav om forbedrede rensningsmuligheder, bliver bidrag pålagt grundejerne i h.t. kommunens betalingsvedtægt.

10. Vandforsyning.

10.1 Den nuværende ejer udfører og betaler vandforsyningsanlæg i området frem til hver enkelt ejendom.

10.2 Vandforsyningen sker fra Lejre kommunale vandforsyning i overensstemmelse med det gældende regulativ.

11. Elforsyning og belysning.

11.1 NESA projekterer og udfører ledningsanlæg for elforsyning af hver enkelt ejendom, samt vej- og stibelysning. Driften af vej- og stibelysningen samt udgifterne hertil overtages af Lejre kommune, når mindst 75 % af husene er beboede.

12. Fællesantenneanlæg.

- 12.1 Den nuværende ejer udfører og betaler tilslutning til fællesanlæg og fremfører kabler til de enkelte bygninger, således at der kan tilsluttes 1 TV-modtager og 1 radiomodtager pr. ejendom. Anlægget dimensioneres til at modtage dansk og svensk TV og FM-radio.
 - 12.2 Der må ikke indenfor deklarationsområdet opsættes udvendige antenner.
 - 12.3 Fællesantenneanlægget er et byanlæg, der efterhånden kan udvides til at omfatte hele Lejre kommune.
 - 12.4 Til at varetage ethvert spørgsmål i forbindelse med fællesantenneanlæggets videre udbygning og drift, skal der, efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelser, dannes et antennelaug, hvis vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
 - 12.5 Alle grundejere indenfor deklarationsområdet er pligtige at være medlemmer af antennelaugene og at betale driftsudgifter og evt. udgifter til udvidelse af hovedanlæg, udover det i pkt. 12.1 nævnte, alt i overensstemmelse med antennelaugenes beslutninger.
 - 12.6 Kommunalbestyrelsen tager initiativet til oprettelse af antennelaugene.
13. Fællesbestemmelser vedr. kloakering, vandforsyning, elforsyning og belysning samt fællesantenneanlæg.

- 13.1 Grundejerne skal respektere alle nedgravede kabler og ledninger, og hver enkelt kan gøres ansvarlig for skader, der forvoldes på disse. Sædvanligt gældende begrænsninger vedrørende beplantning m.v. henover eller ved ledninger og kabler skal respekteres.

Speciel påtegning vedr. kabler, ledninger og brønde kan af kommunalbestyrelsen lyses på de enkelte grunde.

- 13.2 Grundejerne skal tåle de ved fremtidige eftersyn og reparationer forbundne ulemper uden ret til erstatning. Efter sådanne arbejder retableres berørte arealer i fuldt omfang.

14. Parkering.

- 14.1 Parkering udenfor parcellerne må kun ske på de dertil egnede, befæstede arealer udenfor kørebanerne.

14.2 Parkering af lastmotorvogne, busser, campingvogne og andre større køretøjer må kun ske i særlige tilfælde og kun i en tidsperiode på op til 4 timer. Tilladelser meddeles af grundejerforeningen. Undtaget fra denne bestemmelse er dog kortvarig parkering ved udbringning af varer og parkering af flyttevogne ved flytninger, når disse parkeringer kan ske uden gene for færdselen.

14.3 Campingvogne, store både o.l. må kun opbevares på de enkelte ejendomme efter tilladelse af grundejerforeningen.

15. Tilbygninger, udhuse m.v.

15.1 Egentlige tilbygninger må kun udføres indenfor de markerede byggefelter (bilag III). Tilbygningerne, der skal godkendes på sædvanlig vis af kommunens tekniske forvaltning, skal respektere visse bestemmelser for den ydre udformning, materialevalg m.v. Disse bestemmelser skal godkendes af kommunalbestyrelsen og skal være ens gældende for den samlede bebyggelse.

Bestemmelserne skal af kommunalbestyrelsen kunne tinglyses som en påtegning til nærværende deklaration.

15.2 Tilsvarende bestemmelser gælder for udhuse, pejseskorstene og lign. bygningsdele, der har betydning for områdets helhedspræg, idet der dog for disse ikke er fastsat bestemte byggefelter.

15.3 Hvor en tilbygning eller et udhus placeres i naboskel skal den berørte nabo tåle de gener et byggeri normalt medfører, og ligeledes senere at der fra hans grund udføres nødvendige vedligeholdelsesarbejder på bygningsfacader m.v. placeret i skellet.

16. Beplantning og hegning.

16.1 Plantninger og tilsåning indenfor området skal ske efter de retningslinier som fremgår af bilag II og i enkeltheder, i overensstemmelse hermed, efter samlet detailprojekt som skal godkendes af kommunen. Bilag II og detailprojektet angiver plantningernes art og omfang samt hovedretningslinierne for deres vedligeholdelse.

De angivne plantninger og tilsåninger betales af den nuværende ejer.

Ændringer af beplantningen og af de fælles friarealers anvendelse skal godkendes af kommunen.

Specielt for det udenfor den offentlige sti beliggende friareal gælder, at overordnede retningslinier kan fastlægges af kommunen, for så vidt angår senere ændret anlæg og benyttelse.

Grundejerforeningen er ansvarlig for at plantningerne til enhver tid er vel vedligeholdte.

- 16.2 Bilag III angiver hvorledes den nuværende ejer afleverer de enkelte grunde til de fremtidige ejere.

Den viste beplantning ud mod omgivende stier, veje og grønne områder skal bevares og vedligeholdes efter fælles retningslinier.

Grundejerforeningen pålægges ansvaret for disse bestemmelsers overholdelse.

- 16.3 Hegn eller plantninger mod veje, stier eller grønne områder må ikke nogetsteds erstattes med stensætninger, støttemure e.l.

- 16.4 Havemure som opføres i forbindelse med byggeriet, skal vedligeholdes af grundejerforeningen, med undtagelse af de mod den enkelte parcel vendende murflader. Murene må ikke fjernes, ombygges eller udvides og må ikke på nogen måde overfladebehandles udover almindelig vedligeholdelse. Grundejerforeningen skal påtale murenes vedligeholdelse.

- 16.5 De enkelte grunde må beplantes individuelt under normal hensyntagen til naboerne. Såfremt der opstår uenighed om fortolkningen af denne bestemmelse må grundejerforeningen træffe afgørelse i hvert enkelt tilfælde. Denne afgørelse er inappellabel.

- 16.6 De enkelte parcellers for- og havearealer skal være vel vedligeholdte.

17. Husdyr.

- 17.1 På parcellerne må ikke holdes andre husdyr end enkelte hunde og katte samt mindre husdyr, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er til gene for naboerne.

18. Særlige bestemmelser.

- 18.1 Såfremt grundejerne eller grundejerforeningen ikke opfylder de i nærværende deklaration nævnte forpligtelser er kommunalbestyrelsen berettiget til at foranledige forpligtelserne opfyldt for grundejernes regning.

19. Tinglysning.

- 19.1 Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på matr. nre. 4^k, 4^m og 4^{az} - 4^{df} incl. Højby by, Rorup sogn.
- 19.2 Med hensyn til de ejendommene påhvilende hæftelser, servitutter og andre byrder, henvises til de pågældende blade i tingbogen.

19.3 Udgifterne ved stempling af nærværende deklaration afholdes af den nuværende grundejer.

20. Påtaleret.

20.1 Påtaleretten i henhold til nærværende deklaration tilkommer Lejre kommune. Grundejerforeningen er tillige påtaleberettiget for særlige forhold nævnt i pkt. 5.1, 14.2, 14.3, 16.2, 16.4, 16.5 og 16.6. Kommunalbestyrelsen skal alene være bemyndiget til at meddele evt. dispensationer.

A/S Røglebakken
.....
som ejer af matr. nre.
4^m og 4^{bd}-4^{df} incl.

Lejre kommune
.....
som ejer af matr. nre. 4^k
og 4^{az}-4^{bc} incl.