

DEKLARATION

I anledning af påtænkt udstykning af ejendommene matr. nr. 2 c, 2 em og 3 cr, Mosede by, Greve sogn, pålægger undertegnede ejere nævnte ejendomme følgende af Greve-Kildebrønde sogneråd godkendte skrivtutter, som skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommene, samt parceller udstykket herfra.

§ 1. Deklarationens gyldighedsområde

1. De i nærværende deklARATION fastsatte bestemmelser har gyldighed inden for det på vedhæftede kortbilag (udstykningsprojekt udfærdiget af landinspektørerne Kirsten Verder og Ove Mølbak henholdsvis i december og november 1967) med rød skravering viste område, der omfatter det i indledningen nævnte matrikelnummer 2 c samt dele af 2 em og 3 cr, ibd.

§ 2. Udstykning

1. Udstykning af parceller skal foretages efter de på kortbilaget angivne retningslinier.
2. Udstykning udover det på kortbilaget viste kan kun finde sted i overensstemmelse med et af sognerådet forud godkendt projekt.
3. I forbindelse med udstykning af parceller skal samtlige veje, stier og fællesarealer udskilles i matriklen som særskilte matrikelnumre.

§ 3. Grundejerforening

1. Alle ejere af grunde inden for deklARATIONSOMRÅDET er pligtige at være medlemmer af en af Greve-Kildebrønde kommune godkendt grundejerforening, hvis stedlige område fastsættes af kommunen, således at foreningens område ikke blot kan omfatte hele deklARATIONsområdet eller en del af dette, men også grunde uden for det af nærværende deklARATION omfattede område. Pligten til medlemskab gælder dog ikke Greve-Kildebrønde sogneråd som ejer af arealer til offentligt formål. Det bemærkes, at sognerådet forventeligt vil kræve en fælles grundejerforening for nærværende område og et tilsvarende areal umiddelbart vest for Mosede ny skole.
2. Grundejerforeningen skal dannes senest 2 måneder efter, at sognerådet har fremsat krav herom.
3. Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver.

4. Det påhviler grundejerforeningen at vedtage de for denne nødvendige love, der dog vil være at godkende af Greve-Kildebrønde sogneråd; eventuelle ændringer i foreningens love skal ligeledes godkendes af sognerådet.

§ 4. Anlæg af veje og stier

1. Sognerådet kan bestemme, i hvilket omfang og til hvilke tidspunkter de inden for deklaraionsområdet beliggende veje og stier skal bringes til udførelse.
2. Inden vejanlæg påbegyndes, skal alle kloakledninger være udført. Sideløbende med anlæg af midlertidig kørebane skal alle øvrige forsyningsledninger (herunder vandledninger, el-jordkabler, fællesantenneanlæg og fjernvarmeledninger) nedlægges. Anlæg af endelige veje med kantsten, fortove og vejbelysning skal ske i umiddelbar fortsættelse heraf.
3. De her omhandlede vej- og stianlæg betragtes – som nedenfor nærmere angivet – som et fællesanliggende, hvortil grundejerne inden for deklaraionsområdet er bidragspligtige, uanset om vejen etableres med eller uden adgang til parcellerne.
4. Eventuelle bidrag til vej- og stianlæg uden for området betragtes på samme måde som et fællesanliggende.
5. Alle udgifter ved anlæg af private veje og stier (samt niveaufri krydsninger mellem disse) skal afholdes af grundejerne. Sognerådet skal være berettiget til at pålægge en del af udgiften ved niveaufri krydsninger inden for deklaraionsområdet mellem private stier og offentlige veje på de af deklaraionen omfattede lodsejere. Specielt bemærkes, at bidrag til de på deklaraionsridset viste niveaufri skæringer NS 1 og NS 2 må påregnes.
6. Grundejernes bidrag til anlæg af vej- og stianlæg fordeles på de enkelte grunde med lige store beløb for hver fulde 700 m² nettoareal. Fællesarealer pålægges ikke bidrag.
7. Grundejerne skal tåle de med udførelsen af vej- og stianlæg forbundne ulemper, herunder skråninger ind på ejendommene, uden at de i den anledning kan kræve erstatning.
8. Sognerådet kan ved kendelse fastsætte nærmere bestemmelser angående vej- og stianlæggets udførelse, anlægsudgifternes fordeling samt bidragenes betaling.
9. For veje, der af kommunen anlægges eller overtages som offentlige, finder ovennævnte bestemmelser tilsvarende anvendelse med hensyn til pålæg og fordeling af grundejerbidrag.
10. Vej- og stiarcaer skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, så snart den er dannet, og for senere anlagte veje og stier, så snart de er udlagt matrikulært. Foreningen er forpligtet til at overtage

vej- og stiarealerne, samt til at betale de dermed forbundne udstyknings- og skødemkostninger.

§ 5. Oversigtsarealer

1. På de på kortbilaget med skravering viste oversigtsarealer ved vejhjørnerne må der ikke opføres bygninger og ej heller hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes beplantning og hegn, der rager mere end 1,0 m over kørcbanen på de tilgrænsende veje.

§ 6. Byggefelter

1. Bortset fra garager og udhuse skal al bebyggelse opføres inden for de på vedhæftede plan viste byggefelter. Uden for byggefelterne kan opføres garager og udhuse under overholdelse af byggelovens almindelige afstandsbestemmelser, dog således at der respekteres en byggelinieafstand på 4,00 m fra alle vejskel og en byggelinieafstand fra vejskel på 6,5 m for så vidt angår indkørselssiden i garager og carporte.

Uanset foranstående bestemmelse skal al bebyggelse på parcelhusgrunde respektere en byggelinie på 2,5 m mod stiskel og 1,0 m mod skel ved fællesarealer.

§ 7. Overkørsler

1. Bortset fra sidevejtstilslutninger må der ikke etableres overkørsler eller – uden sognerådets samtykke – anden form for adgang til de tilgrænsende parceller på vejstrækningen A–B og langs nordsiden af vejstrækningen C–D, jvf. kortbilaget. Langs disse vejstrækninger er grundejerne pligtige at etablere og vedligeholde en ubrudt hegning. (Jvf. § 17).
2. Der skal til hver parcel etableres én overkørsel, hvis beliggenhed skal fastlægges samtidig med kommunens approbation af vejprojektet. Sognerådet kan tillade senere ændringer, mod at parcelejeren afholder alle udgifter i forbindelse med ændringen, der i øvrigt vil være at udføre efter sognerådets nærmere forskrifter.

§ 8. Færdselsret

1. De på kortbilaget viste stier skal være tilgængelige for offentlighedens færden til fods og på cykel.
2. Alle på kortbilaget viste veje og stier tjener som adgangsveje for

alle grunde inden for deklarationsområdet. Vejene og stierne må ingensinde spærres med bom eller lignende.

3. Grundejerne kan ikke modsætte sig, at vejene benyttes som adgangsveje for uden for deklarationsområdet beliggende ejendomme.

§ 9. Vedligeholdelse af veje og stier

1. Vedligeholdelse af de på kortbilaget viste veje og stier påhviler grundejerne og skal udføres som et samlet arbejde ved foranstaltning af den under punkt 3 omtalte grundejerforening.
2. De til vedligeholdelsen medgæede udgifter skal betales af grundejerne og fordeles på de enkelte grunde med lige store beløb for hver fulde 700 m² nettoareal. Fællesarealer pålignes ikke bidrag.
3. Ovenstående bestemmelser fritager ikke ejendomme uden for området for en i henhold til vejlovgivningen eller kommunens vejvedtægt påhvilende vedligeholdelsespligt.
4. Med hensyn til vedligeholdelse af veje og stier, der senere måtte blive optaget som offentlige, henvises til bestemmelserne i kommunens vejvedtægt og vejlovgivningen.
5. Såfremt grundejerforeningens område udvides som nævnt i § 3.1, skal udgifterne til vedligeholdelse af alle veje og stier inden for det udvidede område fordeles på samtlige grunde inden for det udvidede område efter reglerne i § 9.2.

§ 10. Kloakering

1. Grundejerne er pligtige at tåle kloakering samt at deltage i de dermed forbundne udgifter i overensstemmelse med de af en landvæsenkommission fastsatte bestemmelser.
2. På det med skråkravering viste 5,00 m brede areal på parcel nr. er der nedlagt kloakledninger. Inden for det skraverede areal må der ikke uden kommunens tilladelse bygges, må der ikke uden kommunens tilladelse plantes større træer og buske med dybtgående rødder, må der ikke uden kommunens tilladelse opsættes dyrere hegn af varig karakter, skal kommunens folk til enhver tid have adgangsret for eftersyn og reparation af ledningerne. For eventuel forvoldt skade i forbindelse hermed ydes der erstatning.
3. Grundejerne skal tåle de med udførelsen af kloakledninger forbundne ulemper uden ret til erstatning. For arbejds- og servitutarcaler på grundene vil der dog blive ydet erstatning.

§ 11. Vandforsyning

1. Grundejerforeningen er pligtig, når sognerådet måtte kræve det, at foranstalte nedlagt hovedvandleddninger samt stikledninger for parcellernes forsyning med drikkevand. Vandforsyningen skal foretages af et af sognerådet anvist vandværk.
2. Samtlige udgifter til ovennævnte vandforsyningsanlæg skal betales af grundejerne.
3. Udgifterne til vandstikledning afholdes af den enkelte grundejer for hans ejendom.
4. Grundejerne er pligtige, når fælles vandforsyningsanlæg er etableret, at aftage deres vandforbrug fra dette anlæg.

§ 12. El-forsyning

1. Forsyningsledninger for el skal fremføres som jordkabler. Vejbelysningen skal etableres på standere (parkbelysning) i overensstemmelse med et nærmere af Greve-Kildebrønde sogneråd godkendt projekt. Grundejerne er pligtige uden erstatning at tåle de med etableringen af el-forsyningen og vejbelysningen forbundne ulemper.

§ 13. Fjernvarme

1. Samtlige ejendomme inden for deklarationsområdet er forpligtet til at tilslutte sig et eventuelt fjernvarmeværk, offentligt eller privat, hvad enten dette etableres som andels- eller aktieselskab eller under anden form. Det er dog en forudsætning, at fjernvarmeværket garanterer, at opvarmning (eventuelt gennem interimforanstaltninger) vil kunne ske, når dette af hensyn til den enkelte grunds bebyggelse er nødvendigt.

§ 14. Fælles TV-antenne

1. Der skal for hele deklarationsområdet etableres fælles antenneanlæg for TV. Bortset fra dette fællesanlæg må der ikke inden for deklarationsområdet udføres udvendige TV-antenner.

§ 15. Fællesarealer

1. De på kortbilaget med særlig signatur angivne arealer skal udlægges som fællesareal for grundejerforeningens medlemmer. Arealerne skal vederlagsfrit (dog mod at betale udstyknings- og skødeomkostninger) tilskødes foreningen, så snart den er dannet. Foreningen har pligt til at overtage arealerne.

2. Fællesarealerne skal anvendes til park, legeplads eller lignende.
3. Anlæg og vedligeholdelse påhviler grundejerforeningens medlemmer og skal udføres ved foreningens foranstaltning.
4. Grundejernes bidrag til anlæg af de på kortbilaget afsatte fællesarealer fordeles på de enkelte grunde med lige store beløb for hver fulde 700 m² nettoareal.
5. Såfremt grundejerforeningens område udvides som nævnt i § 3.1, skal udgifterne til alle fællesarealer inden for det udvidede område fordeles på samtlige grunde inden for det udvidede område efter reglerne i § 15.4.
6. Udgifterne til vedligeholdelse af fællesarealerne fordeles på samtlige grunde inden for grundejerforeningen efter samme regler som i henhold til punkt 9 i nærværende deklaration er gældende for fordelingen af udgifterne til vedligeholdelse af veje og stier.
7. Fællesarealerne skal anlægges i overensstemmelse med et af sognerådet godkendt projekt og vedligeholdes efter sognerådets nærmere bestemmelse. Sognerådet bestemmer, hvornår anlægsarbejdet skal udføres.

§ 16. Bebyggelse

1. Der må ikke opføres bebyggelse, forinden kloakledninger, fjernvarmeledninger, hovedvandleddninger samt et af sognerådet godkendt midlertidigt vejanlæg er udført.
2. Forinden anden bebyggelse finder sted, skal det være tilladt uden nærmere godkendelse at opstille ét højst 5 m² stort redskabsskur uden vinduer. Skuret skal placeres mindst 2,50 m fra naboskel. Redskabsskuret skal fjernes ved endelig bebyggelse.
3. På hver parcel må kun opføres ét fritliggende parcelhus med én lejlighed samt dertil hørende udhus og garage. Bygninger må ikke opføres med mere en én etage med udnyttet tagetage.
4. Bebyggelsen skal respektere de foreskrevne byggefelter jvf. § 6. Bebyggelsen skal placeres med længderetningen parallelt med eller vinkelret på adgangsvejen.
5. Hver parcel skal bebygges med et etageareal efter landsbyggeloovens regler på mindst 100 m².
6. En bygnings højde må, bortset fra gavltrekanter, målt på bygningens ydervæg fra terrain til skæring med overside af tagdækning, ikke overstige 3,5 m.
7. Der må ikke udføres mansardetage.
8. Der må ikke udføres større taghældning end 45°. Hvor der udføres sadeltag, skal tagbelægningen udføres af røde, sorte eller andre mørke materialer.
9. Af hensyn til indkig på nabogrundenes opholdsarealer må gulv-

overkant i rum, der har vinduer i facade, der i overvejende grad er orienteret mod nord og øst, ikke anbringes mere end 50 cm over de på vedhæftede plan angivne koter. Disse koter angiver, bortset fra terrasser, den højest tilladelige opfyldning på grundene. Denne regel gælder også for facader mod stier, der er mindre end 5,00 m brede, men ikke for facader mod andre stier, veje og fællesarealer. Regelen gælder heller ikke, såfremt vinduet udføres med matte eller farvede glas.

10. Vinduer i udnyttet tagetage, der er placeret som nævnt i 16.9, skal udføres som skrå vinduer i tagets hældning. Regelen gælder ikke for vinduer mod veje og fællesarealer eller for vinduer i birum, når vinduet i sidstnævnte tilfælde udføres med matte eller farvede glas.
11. Garager, carporte og udhuse skal opføres af samme materiale som beboelseshusets facade, eller som en ren trækonstruktion udført af og eventuelt beklædt med træ, der er behandlet med imprægneringsvæske.
Tage skal udføres som beboelseshusets tag eller som built-up tag.
12. Ved bebyggelse skal der på hver parcel indrettes eller reserveres plads til garage.
13. Vej- og fortovsarealer må ingensinde, heller ikke under byggeri, anvendes til oplagsplads eller henstillen af skure m. v. Skader på vej- og fortovsanlæg forvoldt under byggeri skal være udbedrede, forinden bygningsattest kan udstedes.

§ 17. Hegn

1. Hegn mod vej og sti og mod arealer, der skal anvendes til andet end boligbebyggelse, skal udføres som levende hegn, som trådhegn i forbindelse med levende hegn eller som beplantet stensætning af ikke over 0,5 m's højde over bagkant af vejareal. Levende hegn (hæk) mod vej eller sti skal plantes mindst 30 cm inde på egen grund og må ingensinde vokse ud over vej- eller stiarealet.

§ 18. Parkering

1. På parcellerne og på de i området indrettede parkeringspladser må der ikke foretages langtidsparkering af lastvogne eller lignende. Langtidsparkering af campingvogne må ikke finde sted uden for parcellerne.
Parkering uden for parcellerne skal ske på de dertil indrettede parkeringsarealer.

§ 19. Byggeandragende

1. Ved indsendelse af byggeandragende skal det af projektet fremgå, hvilke materialer og farver, der agtes anvendt, hvor garager agtes placeret og hvorledes eventuel ændring af terrainet agtes foretaget.

§ 20. Særlige bestemmelser

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

§ 21. Husdyrhold

1. På parcellerne må ikke holdes dyr, bortset fra enkelte hunde og katte, samt andre mindre husdyr, der sædvanligvis kan holdes i etagelejligheder.

§ 22. Pantessikkerhed

1. Til sikkerhed for opfyldelsen af de økonomiske forpligtelser, der følger af ovennævnte
 - punkt 4 om anlæg af veje og stier
 - punkt 9 om vedligeholdelse af veje og stier
 - punkt 11 om anlæg af vandleddninger
 - punkt 12 om el-forsyning
 - punkt 13 om anlæg af fjernvarmecentral, ledninger og stik
 - punkt 15 om anlæg og vedligeholdelse af fællesarealer
 - punkt 16 om retablering af vej og fortov efter byggeri
 indrømmes der herved Greve-Kildebrønde sogneråd 1. prioritets panteret i de af deklARATIONEN omfattede ejendomme med et beløb af kr. 900.000,00, der fordeler sig med kr. 170.000,00 på matr. nr. 2 c, ibd., kr. 100.000,00 på matr. nr. 2 em, ibd., og kr. 630.000,00 på matr. nr. 3 cr, ibd.
 Ved udstykning overføres på hver villagrund ligeledes med 1. prioritets panteret et beløb af kr. 10.000,00 og kr. 30.000,00 på den del af restparcellen af matr. nr. 3 cr, ibd., der ligger inden for deklARATIONENS område til sikkerhed for opfyldelsen af de nævnte forpligtelser.
2. Når veje er anlagt og godkendt af kommunen, skal sognerådets panteret nedsættes til kr. 2.000,00 for hver villagrund og kr. 6.000,00 for restparcellen af matr. nr. 3 cr, ibd. Alle omkostninger ved tinglysning m. v. af denne ændring påhviler grundejeren.

§ 23. Tinglysning

1. Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld på de i deklarationens indledning nævnte ejendomme. Endvidere begæres deklarationen tinglyst pantstiftende i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 22.
2. Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens folier i tingbogen.
3. Alle udgifter ved stempning og tinglysning af nærværende deklaration påhviler grundejeren.

§ 24. Påtaleret

1. Påtaleretten i henhold til nærværende deklaration tilkommer alene Greve-Kildebrønde sogneråd, der også skal være berettiget til at indrømme dispensationer fra servitutbestemmelserne.

Tinglyst den 19. juni 1968.