

DEKLARATION vedrørende bebyggelse, benyttelse og grundejerforening m.v. for matr. 3c m.fl. Klemmenstrup by Herfølge sogn

BENT NIELSEN TYPEHUSE A/S Sverigesvej 16, 4200 Slagelse Tlf. (03) 52 52 53

DEKLARATION

Undertegnede ejer af følgende matr. nre. af Klemmenstrup by, Herfølge sogn:

3cg 3cr 3em 3ch 3cs 3en 3ci 3ct 3eo 3ck 3cu 3ep 3cl 3ef 3eq 3cm 3eg 3er 3cn 3eh 3es 3co 3ei 3et
3cp 3ek 3eu 3cq 3el 3ev

deklarerer herved for mig og efterfølgende ejere af nævnte ejendomme 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 deklarationsriids med skravering angivne område.

2) Arealets udstykning og anvendelse:

Arealet bebygges med rækkehuse og dobbelthuse som vist på vedhæftede bebyggelsesplan. De på planen viste huse udstykkes hver for sig. Brandmure, der adskiller ejendommene, skal være fælles for de tilstødende huse og må ingensinde fjernes eller ændres.

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, ryster, udseende eller på anden måde er til gene for de omkringboende, ligesom der ikke må indrettes pensionater, klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervmæssig udlejning.

Ejer eller lejer må ikke parkere last-, omnibus-, flytte- eller fragtbiler eller lignende erhvervmæssige køretøjer over længere tid på parcellerne. Enhver parkering over længere tid af andet motorkøretøj eller lignende skal ske på parcellen i carport 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 beboelses-ejendom 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 til stede 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.

Parcellernes ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have.

Enhver grundejer er pligtig til at indrette og vedligeholde mindst 2 parkeringspladser (hvortil medregnes evt. carport) på egen grund. En evt. carport må kun opføres i overensstemmelse med vedhæftede bygningstegning og på det på bebyggelsesplanen angivne byggefelt. Carporte må ingen

sinde ændres til garager eller lukkes på anden måde. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse på parcellen, herunder udvidelse af eksisterende bebyggelse, fritliggende udhuse, skure eller lignende. På beboelseshuset må tagflader ikke være af blanke reflekterende materialer.

Bygningerne må kun opføres i een etage.

3) Veje og stier.

I forbindelse med udstykningens gennemførelse udlægges de på vedhæftede bebyggelsesplan angivne veje samt stier med dertil henhørende vendepladser.

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 skråninger 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. Der må ikke etableres overkørsel eller nogen form for adgang, herunder gående, mod den 10,00 m brede vej, Riisagervej.

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 bebyggelsesplanen viste veje samt stier skal tjene som adgang for samtlige grunde inden for deklaraionsområdet og skal herudover være tilgængelige for offentlighedens færden.

4) Grundejerforening

Alle ejere af parceller inden for deklaraionsområdet er pligtige at være medlemmer af en grundejerforening, hvis love og vedtægter skal godkendes af Køge byråd. Grundejerforeningens område er anført på vedhæftede deklaraionsrids, idet foreningen foruden deklaraionsområdet omfatter matr. nr. 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 33bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3y, 3bz, 3bæ, 3bø, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cv, 3cx, 3cy, 3cz, 3cæ, 3cø, 3da, 3db, 3dc, 3dd, 3de, 3df, 3dg, 3dh, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ, 3dø, 3ea, 3eb, 3ec, 3ed og 3ee.

Grundejerforeningen skal senest stiftes, når der 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 i øvrigt 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 deraf 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 o vejbelysning:

Bent Nielsen Typehuse A/S foranlediger etablering af el-forsyning 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 elværket 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.

Alle forsyningsledninger, herunder kloak-, vand-, el- og antennekabler, der henligger over nabogrund til forsyning af andre parceller, skal henligge uforstyrret og må således ingensinde fjernes eller afbrydes. Der skal til enhver tid gives de berettigede fornøden adgang til at foretage eftersyn og vedligeholdelsesarbejder på ledningerne, herunder evt. opgravning. Drift og vedligeholdelse af fælles kloakledninger påhviler i lighed de pågældende ejere, idet der skal tåles de ulemper, som kan være forbundet med eventuelle reparations- og vedligeholdelsesarbejder af ledningerne, ligesom udgifterne til eventuel retablering af haveanlæg, fliser og lignende fordeles ligeligt mellem de pågældende ejere. I mangel af almindelig overenskomst afgøres spørgsmålet herom af 2 af retten udmeldte uvildige mænd.

8) Antenner og antennekabler.

Til parcellerne vil der blive nedlagt kabler og forsyningsnet for fællesantenneanlæg og telefon. Kabler og forsyningsnet skal henligge uforstyrret og antenneselskabets repræsentanter og telefonselskabet 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 under 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 anlægget. Den i § 4 nævnte grundejerforening har pligt til at overtage driften af antenneanlægget med deraf følgende beføjelser, såfremt dette ønskes af antenneselskabet.

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) Fællesarealer.

De på deklarationsridset med "A" angivne 2 arealer udlægges til fælles opholdsarealer for beboerne af rækkehusene og dobbelthusene inden for deklarationsområdet og vedligeholdes fremover alene af disse lodsejere i forening.

Arealerne beplantes af sælgerne senest 3 måneder efter ting-lysning af nærværende deklaration.

Beplantningen m.v. skal godkendes af Køge kommune, inden den udføres.

Arealerne kan ingen sinde frasælges eller bebygges.

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.

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.

Bent Nielsen Typehuse A/S påtaleret bortfalder, når selskabet eller Tjæreborg Huse af 1971 A/S eller Petowa ikke er ejere af parcellerne mere.

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.

Tiltrædes.

Køge byråd, d. 21. aug. 1975

P. b. v.

Jørgen Jørgensen / Ole Andersen

Borgmester Teknisk Direktør