

## DEKLARATION

---

I anledning af udstykning af de på vedhæftede kortbilag matr. nr. 35 a, 35 b, 35 c, 35 af, 35 am og 35 ax alle af Østby by, Selsø sogn, i Skibby kommune pålægges der hermed de nævnte ejendomme samt parcellerne, der udstykkes derfra følgende servitutter:

### § 1.

#### BYPLAN.

For ejendommen gælder Skibby kommunes byplanvedtægt nr. 7, dækkende et nærmere angivet område kaldet "Hyllingeriis". Ifølge byplanvedtægten er området udlagt til sommerhusbebyggelse.

Byplanvedtægten indeholder bestemmelser om veje (§ 2), byggelinier og hjørneafskæringer (§ 3), områdets anvendelse (§ 4), udstykning (§ 5), afløbsforhold (§ 6), bebyggelsens omfang, placering og udformning (§ 7), friarealer m.v. (§ 8), hegn (§ 9), byplanvedtægtens overholdelse (§ 10), eksisterende bebyggelse (§ 11), påtaleret (§ 12) samt lempelser og ændringer i byplanvedtægten (§ 13).

Det byplanvedtægten vedhæftede kortbilag nr. 2 er ligeledes vedhæftet nærværende deklaration.

### § 2.

#### UDSTYKNING.

Den udstykning af ejendommene, der foretages af de nuværende ejere, og som er vist på landinspektørfirmaet Thinghuus, Larsen & Krogs udstykningsplan af \_\_\_\_\_ er endelig, og der må ikke foretages yderligere udstykning eller sammenlægning af parcellerne, der stedse skal bestå som matrikulært selvstændige ejendomme. De nuværende ejere af ejendommene er dog berettiget til efter byrådets godkendelse at foretage mindre ændringer i ovennævnte udstykningsplan i det omfang det skønnes nødvendigt for at gennemføre en hensigtsmæssig udstykning.

### § 3.

#### BENYTTELSE.

På parcellerne må der - alene opføres eller indrettes bebyggelse til sommerhusbeboelse, d.v.s. beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september, og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferier, week-ends og lignende. Der må derfor ikke på parcellerne drives nogen form for næringsvej af hvad art denne end måtte være.

Parcellerne må ikke benyttes til oplagsplads eller lignende, ligesom der ikke må henstilles kassable eller havarerede effekter. Parcellerne må ikke frembyde et ubehageligt skue eller være til gene for de omkringboende.

Radio, TV, båndoptagere, grammofoner og lignende må ikke anvendes på en sådan måde, at der voldes de omkringboende gene. På parcellerne må der ikke holdes husdyr med undtagelse af hunde og selskabsfugle og kun i det omfang, de ikke er til gene for de omkringboende.

Der må ikke på parcellerne opsættes eller foretages nogen form for skiltning.

#### § 4.

##### BYGGELINIER.

Disse er fastlagt i den partielle byplan nr. 7 § 3, idet det her fastlægges, at byggelinien fra skel mod vej og vendeplads er 5,0 m fra skel. Mod stier og fællesarealer er byggelinien 5,0 m fra skel, dette gælder også parceller langs kystlinien.

#### § 5.

##### BEBYGGELSE.

- a. Parcellerne er bestemt for åben og lav bebyggelse, og ethvert byggeri skal tilfredsstille bestemmelserne i bygningsreglementet udfærdiget i medfør af landsbyggeloovens § 6 samt Skibby kommunes bygningsvedtægt, og andre kommunale vedtægter, endvidere bestemmelser indeholdt i partiel byplan nr. 7.
- b. På hver parcel må kun opføres eller indrettes beboelse for een familie med de til en sådan bebyggelse sædvanligt hørende udhus og garage.
- c. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,1. Sommerhuset skal have en mindste størrelse på 50 m<sup>2</sup> og må ikke overstige 130 m<sup>2</sup> excl. udhus og garage.
- d. Bygninger må ikke opføres med mere end een udnyttet etage og ikke gives en højde på over 3 m regnet fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med den vandrette plan må ikke overstige 45°. Stuegulv må ikke ligge højere end 30 cm over eks. terræn målt ved den side af bygningen, hvor terrænet er højest.
- e. Bygninger må ikke opføres nærmere skel end 5,0 m. Garager, udhuse o.l. mindre bygninger kan dog placeres i skel, når bygningsreglementets særlige bestemmelser herom iøvrigt iagttages. Takkes bebyggelsen med stråtag eller lignende let antændeligt materiale, skal afstanden til naboskel være 10 m.
- f. Ydre bygningssider samt tage og sokler skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, italiensk-rødt og dodenkop) eller hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduesrammer, skodder o.l. mindre bygningsdele er også andre farver tilladt. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
- g. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af den påtænkte foranstaltning overensstemmelse med byplanen, bygningsreglementet, kommunale vedtægter og nærværende deklaration fore-

lægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed og deres størrelse, form og indretning. Før godkendelse foreligger, må bebyggelse ikke påbegyndes.

- h. Ethvert byggeri skal være afsluttet senest 2 år efter datoen for byggetilladelsen.
- j. Brugte huse må som almindelig regel ikke opstilles på parcelerne, men Skibby byråd kan dog dispensere fra denne bestemmelse, når det drejer sig om ordentlige og pæne huse. Vedkommende andrager er pligtig at forelægge såvel bygningstegninger som fotografi for kommunen.
- k. Al bebyggelse skal placeres med hovedydermure og tagrygninger parallelt med eller vinkelret på den vej, hvortil grunden har vejadgang.
- l. Byggetilladelse vil ikke blive meddelt, før end samtlige byggeomdningsanlæg (såsom kloakanlæg, rensningsanlæg, vandforsyning og vejanlæg) er fuldførte eller så langt fremme, at byrådet skønner, at anlæggene vil kunne anvendes når husene kan tages i brug.
- m. Der kan dog inden byggemodningens færdiggørelse opføres redskabshuse af en størrelse indtil 12 m<sup>2</sup>, når disse opføres på støbt sokkel, og de iøvrigt opfylder byplanvedtægtens og nærværende deklarations bestemmelser.

## § 6.

### VEJE.

De på byplanvedtægtens kortbilag og udstykningsplanerne viste veje og stier samt parkeringsarealet skal projekteres og udføres ved grundejernes foranstaltning efter detailprojekter, der skal godkendes af byrådet.

Stamvejen A - A skal udlægges i en bredde af 20 m, befæstes i en bredde af 8 m fra A til D og fra D til A (den nordligste strækning) i en bredde af 6 m. Stamvejene B - B, C - C, D - D, E - E og F - F udlægges i en bredde af 12 m og befæstes i en bredde af 7 m og skal være facadeløse. Alle blinde udstykningsveje skal udlægges i en bredde af 10 m og befæstes i en bredde af 6 m.

Vejene skal udføres som almindeligt befæstede veje med topbelægning efter kommunens nærmere krav. Ved alle blinde veje skal der udlægges areal til passende vendeplads. Stiarealer befæstes med singels og grus i fornødent omfang.

Parcelejerne er uden erstatning pligtig at tåle gener, der måtte fremkomme i forbindelse med vejanlæggene, ligesom parcelejerne er pligtige at tåle, at eventuelle til vejanlæggene hørende skråninger anlægges på parcellerne uden erstatning, selvom der findes hegn eller andet på det pågældende areal. Skibby byråd har ret til at indrømme andre færdselsret på vejene mod deltagelse i vedligeholdelsesudgifterne. Vejarealer m.v. skal, hvis de ikke overgår til det offentlige, tilskødes grundejerforeningen sammen med eventuelle fællesarealer, når udstykningen er approberet og grundejerforeningen stiftet.

Der er truffet aftale mellem byrådet og grundejerne om, at offentligheden, når udstykningen er gennemført, skal have adgang til de på planen viste prikkede arealer (fællesarealer).

Vedligeholdelse, renholdelse, grusning og snerydning af veje, par-

keringsareal og stier påhviler grundejerne og udføres ved grundejerforeningens foranstaltning.

Samtlige projekterings-, anlægs- og vedligeholdelsesudgifter betales af parcelejerne med lige stor andel pr. parcel. Betalings- tidspunktet og betalingsmåden for projekterings- og anlægsudgifterne fastsættes i de enkelte slutsedler.

#### § 7.

##### VEJBELYSNING.

Der etableres ikke vejbelysning i forbindelse med grundmodningen, men Skibby byråd har til enhver tid ret til at forlange, at der ved grundejerforeningens foranstaltning skal etableres vejbelysning, samt fastsætte de nærmere krav til samme. I sådant fald fordeles samtlige anlægsudgifter på de enkelte parceller med lige stor andel pr. parcel.

#### § 8.

##### OVERSIGTSLINIER.

Ved stamvejens udmunding i offentlig bivej nr. 111 fastsættes der en oversigtslinie på 20 x 50 m, og ved alle øvrige vejtilslutninger fastsættes der en oversigtslinie på 15 x 15 m.

På alle hjørnegrunde, hvor der er pålagt oversigtslinie, der skal måles langs kørebanekanterne, må der ikke indenfor oversigtsarealet anbringes bygninger, beplantninger, hegn eller lignende af større højde end 0,8 m over de tilstødende vejbaners midte.

#### § 9.

##### VEJNAVNE OG HUSNUMRE.

Samtlige veje skal forsynes med navn. Forslag til vejnavne skal fremsendes til godkendelse af byrådet. Så snart de på udstykningsplanen angivne veje er under opførelse, skal samtlige veje forsynes med skilt med navn, ligesom der på hver enkelt parcel skal opsættes skilt med angivelse af husnummer og senere matr. nr.

Byrådet fastsætter detaljeret reglerne for skiltenes udformning og placering.

#### § 10.

##### PARKERINGSFORHOLD M.V.

Al parkering af last-, omnibus, flytte-, rute-, fragtbiler og campingvogne eller andet lignende er forbudt på eller ud for parcellerne alene med undtagelse af almindelig af- og pålæsning og lignende.

Teltslagning er ikke tilladt på friarealerne ejheller på parcellerne, førend byggemodningen er tilendebragt.

På hver parcel skal der indrettes plads for parkering af mindst 2 biler. 1 garage i forbindelse med forplads til 1 bil opfylder dette parkeringskrav.

Der må kun bygges garage til almindelige personautomobiler.

## § 11.

### VANDFORSYNING.

Ved grundsælgerens foranstaltning etableres der et vandværk, der skal kunne forsyne samtlige parceller inden for byplanvedtægtens område med vand samt ejendomme, der ligger indenfor vandværkets naturlige forsyningsområde. Skibby byråd fastsætter de nærmere bestemmelser for vandværkets opførelse og etablering af hovedvandledninger, brandstandere m.v.

Den enkelte parcelejer er pligtig til at tåle, at hovedvandlede-ninger eller andre vandledninger føres over hans grund, ligesom vandværket skal have ret til opgravning på parcellerne i forbindelse med nedlægning eller reparation af ledninger. Parcelejerne skal være indforstået med, at alt ledningsarbejde m.v. kun må udføres af de vandinstallatører, som kommunen måtte autorisere dertil.

Samtlige udgifter i forbindelse med vandforsyningens etablering betales af parcelejerne med lige stor andel pr. parcel. Tidspunktet for beløbets betaling fastsættes i de enkelte slutsedler.

Eksisterende bebyggelser inden for byplanvedtægtens område har ret men ikke pligt til at tilslutte sig vandværket på lige fod med øvrige parceller.

Den enkelte parcelejer er pligtig til at betale afgifter til vandværket i overensstemmelse med det reglement, der vil blive udarbejdet for vandværket ved grundsælgerens foranstaltning, og som skal godkendes af byrådet.

Stikledninger af enhver art bekostes af den enkelte parcelejer, men byrådet har ret til at forlange, at stikledningerne etableres samtidig med nedlæggelsen af hovedvandlede-ninger. Stikledninger føres 1 m ind på hver parcel, hvor der afsluttes med en stophane.

## § 12.

### EL-FORSYNING.

Langs vejene i udstykningsområdet fremføres på master ledninger for elforsyning, så vidt muligt kun på vejenes grund, men parcelejerne må være indforstået med, at master o.l. anbringes i vejskellet eller eventuelt på parcellerne. Ligeledes må parcelejerne være indforstået med, at eventuelle skråmaster og barduner anbringes på parcellerne.

Stikledning fra mast til bebyggelse bekostes af parcelejerne og skal fra master føres i jordkabler til målerskab, med mindre andet tillades af byrådet.

Den hver enkelt parcel påhvillende andel i etablering af master og ledninger vil sammen med afgift til NESAs for tilslutning af stikledning til mast blive opkrævet af NESAs hos hver enkelt parcelejer efter NESAs til enhver tid gældende bestemmelser.

Inden for området vil der i overensstemmelse med byplanvedtægtens § 4 stk. 2 blive opført det fornødne antal transformerstationer. Den enkelte parcelejer er pligtig at tåle, at der bliver lyst de deklara-tioner, som NESAs måtte kræve i anledning af områdets forsyning med el.



## § 13.

### AFLØBSFORHOLD.

Ved grundejernes foranstaltning og efter kommunens anvisninger vil der blive projekteret et kloaksystem (separatsystem for den del af udstykningen, der berøres af vandværkets sikringszone) spildevandssystem for den resterende del af byplanvedtægtens område. Tagvand og overfladevand kan tilledes maskineanlæg på parcellerne. Grundejerne afholder udgifterne ved projektering og anlæg m.v. af kloaker, rensningsanlæg og ledninger efter kendelse afsagt af en landvæsenskommission. Parcelejerne er pligtige til betaling af driftsudgifter til Skibby kloak jfr. kendelse af 29. maj 1972 (kloakdispositionsplan og betalingsvedtægt for Skibby kommune), idet grundejerne har betalt tilslutningsbidrag til hovedkloakering og rensningsanlæg.

Parcelejerne er pligtige at tilslutte sig kloakanlægget fra det tidspunkt, hvor mulighed her for måtte foreligge.

Kloakarbejdet vil så vidt muligt blive henlagt til udstykningens veje, men skulle det blive nødvendigt at føre ledninger over enkelte parceller, er parcelejerne pligtige at tåle dette.

Alt ledningsarbejde m.v. må kun udføres af de af kommunen autoriserede kloakmestre.

## § 14.

### RENOVATION.

Hver parcelejer er pligtig at deltage i en af byrådet godkendt renovationsordning.

Kommunen bestemmer ligeledes, hvilket område renovationsordningen skal omfatte, idet kommunen har ret til at forlange, at enhver parcel indenfor byplanvedtægtens område skal deltage i renovationsordningen.

## § 15.

### HEGN OG BEPLANTNING.

Alle hegn skal være levende hegn. Alene parcelkøbere har hegnspligt. Når der på en parcel plantes levende hegn, uanset om det sker mod grænsen til vej eller til naboskel, skal hegnet holdes i en sådan afstand fra skellet, at grene m.v. ikke rager ud over skellinierne, dog at der efter enighed mellem de pågældende parcelejere kan plantes i skellinie, hvor parcellen grænser til anden parcel.

Parcelkøberne er forpligtet til inden 1 år efter modningsarbejdernes afslutning at plante hegn.

Ved beplantning af parcellen skal der drages omsorg for, at træer eller buske ikke generer nabogrunden, i hvilket tilfælde de pågældende træer eller buske kan forlanges beskåret eller fjernet. Der må ikke plantes popler og bæverasp.

Hvis hegn og beplantning foretages inden grundmodningsarbejderne er afsluttet, er grundsælgerne uden ansvar for, om hegn og beplantning måtte blive ødelagt i forbindelse med grundmodningsarbejderne.

Den ubebyggede del af parcellen skal stedse henligge i pæn og ordentlig stand, og som sådan vedligeholdelse af den til enhver tid værende ejer, eventuel græsvækst skal slås mindst 2 gange årligt.

Såfremt en parcelkøber undlader at indhegne eller holde parcellen i ordentlig stand, kan grundsælgerne, eller når grundejerforeningen er dannet da denne, lade dette foretage for parcelkøbernes regning, såfremt denne efter modtagelsen af anbefalet brev ikke inden 2 uger foretager det påbudte.

#### § 16.

##### FÆLLESAREALER.

Det påhviler grundsælgeren at udarbejde en beplantningsplan til de omhandlede fællesarealer og forelægge denne til godkendelse i Skibby byråd. Parcelejerne skal tåle og vedligeholde de beplantninger som jævnfør ovennævnte beplantningsplan udføres i mindre omfang inde på de enkelte parceller, subsidiært i skel. Beplantningsplan og selve beplantningen udføres af grundsælgeren, eller ved dennes foranstaltning. Al vedligeholdelse af beplantningerne samt efterplantning udføres af grundejerforeningen efter byrådets nærmere bestemmelse.

#### § 17.

##### FÆLLESBESTEMMELSER.

De i forbindelse med udstykningen fremførte fællesledninger skal, i det omfang ledningerne ikke vedligeholdes af vandværk, el-værk, telefonselskab eller offentlige myndigheder, vedligeholdes af grundejerforeningen, medens de enkelte parcelejere selv må vedligeholde de stik, der fører fra fællesledninger og ind på parcellen, respektive til bebyggelsen på samme.

Den enkelte parcelejer er - eventuelt med solidarisk ansvar - pligtig at tåle eller underskrive de deklarationer med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede parceller, som måtte blive udstedt eller forlangt af grundsælgerne, kommunen, låneinstitution, NESAs, vandværk, telefonselskab eller grundejerforening i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af kloakanlæg, veje, m.v. el-, vand- og telefonledninger. Hvis det skønnes nødvendigt, at ledninger af nogen art føres over parcellerne, er de parcelejere, som berøres heraf pligtige at tåle dette og give adgang til ledningernes fremtidige vedligeholdelse. Der vil ikke kunne kræves erstatning for ledningsfremføring af nogen art, der måtte blive foretaget i forbindelse med udstykningen og dennes grundmodning, og parcelejerne er iøvrigt pligtige uden økonomisk godtgørelse at affinde sig med samtlige ulemper m.v. i forbindelse med gennemførelse af den totale byggemodning.

Den enkelte parcelejer er forpligtet til at affinde sig med bestående drænledninger, der dog af parcelejeren for egen regning kan omlægges. Der findes ikke kort over bestående drænledningers placering.

#### § 18.

##### GRUNDEJERFORENING.

Køberne og efterfølgende ejere af parcellerne er pligtige at indtræde som medlem af en ved grundsælgernes foranstaltning stiftet grundejerforening. Grundejerforeningen skal stiftes, senest når mindst halvdelen af parcellerne er solgt.

Grundejerforeningen skal omfatte parceller af samtlige de af nærværende deklaration omhandlede ejendomme og skal, hvis byrådet måtte ønske det, optage parceller fra andre ejendomme inden for

det af byplanvedtægten angivne område. Fremkommer der fra byrådet krav om, at parceller skal optages i grundejerforeningen, skal vilkårene være de samme som for de bestående parceller, med mindre byrådet måtte fastsætte andet i hvert enkelt tilfælde.

Kun parcelejerne kan være medlem af grundejerforeningen. Foreningens formål skal være at løse for parcelejerne fælles opgaver, derunder vedligeholdelse af veje, stier, parkeringsplads og fællesarealer.

Byrådet kan forlange, at anliggender, der efter byrådets skøn er fælles for parcellerne, skal varetages af grundejerforeningen.

Grundejerforeningens vedtægter med tilhørende ordensreglement udarbejdes ved grundejernes foranstaltning. Når grundejerforeningen er dannet, er parcelejerne forpligtet til at respektere grundejerforeningens vedtægter og ordensreglement, således som disse til enhver tid er lovlig vedtaget af grundejerforeningen og godkendt af kommunen.

Ingen bestemmelser må være i strid med nærværende udstykningsdeklaration eller nogen kommunal vedtægt, ejheller byplanvedtægt nr. 7.

#### § 19.

#### PÅTALERET.

Påtaleberettiget ifølge deklaration er alene Skibby byråd.

#### § 20.

#### LEMPELSER.

Skibby byråd er berettiget til at meddele dispensationer fra bestemmelserne i nærværende deklaration i det omfang, hvori det måtte anses for ønskeligt og rimeligt.

#### § 21.

#### TINGLYSNING.

Foranstående bestemmelser vil være at tinglyse servitutstiftende på samtlige de i indledningen nævnte ejendomme.

Med hensyn til pantehæftelser, byrder og servitutter iøvrigt henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Godkendes og tiltrædes:

Skibby, den



