

Anmelder:
Landinspektørerne
Thorsen og Krarup
Roskilde
TK j.nr. 562/64

DEKLARATION.

I forbindelse med udstykning af matr.nr. 3^a Gadstrup by og sogn pålægges der herved de på vedhæftede deklarationsrids viste parceller følgende forpligtelser:

A. Bebyggelse og benyttelse.

Udover de i bygningsvedtægten for Ramsø kommune indeholdte bestemmelser skal følgende bestemmelser være gældende:

Der må på hver parcel kun opføres een beboelsesbygning, kun i een etage og kun beboelig for een familie. Derudover kan opføres garage eller carport, idet eventuelt udhus skal være sammenbygget med garagen eller carporten.

Såfremt beboelseshuset opføres med kælder, skal dennes loft ligge højst 1,25 m over naturligt terræn. Ved hældende terræn skal bygningsmyndigheden være berettiget til at fastsætte loftshøjden.

Bebyggelsen skal placeres med facade eller gavl parallel med retningen af de 10 m og 8 m brede veje. Dette gælder også for bebyggelsen ved den 12 m brede stamvej.

For opnåelse af en god helhedsvirkning af den samlede bebyggelse skal bygningernes placering på grunden samt bygningernes ydre udformning godkendes af bygningsmyndigheden.

Bygningerne skal fremtræde i blank mur eller pudset i hvidt eller jordfarver med udtoninger i hvidt eller sort, eller malet i tilsvarende farver. Et efter sognerådets mening uheldigt farvevalg skal omgøres efter krav herom.

Der må fra parcellerne kun udøves sådanne erhverv, som alminde-

ligvis udøves fra boligkvarterer, og kun efter forud indhentet godkendelse fra sognerådet.

Der må på parcellerne ikke foretages skiltning, og udøvelse af et af sognerådet godkendt erhverv må alene angives på en måde, som er almindelig i boligkvarterer, og skal ændres efter sognerådets påkrav herom.

Ingen parcel må anvendes på en måde, der ved røg, støj, støv, ilde lugt, rystelser, ved sit udseende eller på anden måde er til gene for de omboende.

B. Udstykningsforbud.

Udstykningen af parcellerne skal gennemføres i overensstemmelse med udstykningsplanen, og ændringer kan ikke forventes godkendt, selv om enhver gældende bestemmelse i udstyknings- og byggelovgivningen m.v. kan opfyldes.

C. Hegn og have.

Adgangsret må ikke udøves fra parcellerne 3, 4 og 6 til den nord for liggende 12 m brede vej, fra parcellerne 2, 3 og 51 til "Svanevej" og fra parcellerne 10, 15, 16, 16A, 25, 26, 35 og 36 til "Ramsømaglevej". Til sikring heraf pålægges det erhververe af disse parceller - hver på sin parcel - at etablere og de til enhver tid værende ejere at vedligeholde et mindst 1 m højt fast hegn uden låger i skellet mod de nævnte veje. Dog må bestemmelsen i pkt. E om oversigt ikke overtrædes.

Parceller, som grænser til veje, stier og grønne områder, har fuld hegnspligt i disse skel, og disse hegn - der skal etableres som levende hegn - skal stå helt på parcellen og holdes således studsede, at de ikke breder sig ud over skellet.

I skel mod naboer skal hegnslovgivningens almindelige bestemmelser være gældende, og hegnene kan her etableres som levende hegn eller andet af bygningsmyndigheden godkendt materiale.

På parceller med hjørneafskæringer må ikke etableres udkørsler i afskæringerne.

Den ubebyggede del af en parcel, som ikke indgår i gårdsplads eller parkeringsareal, skal stedse være anlagt som have og holdes fri for ukrudt og anden skæmmende beplantning.

Der må på parcellerne ikke forefindes beplantning, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne; poppel eller bævreasp må således ikke forefindes.

D. Fællesarealer.

De på deklarationsridset med prikket signatur angivne grønne områder og stier skal stedse henligge til fælles brug for ejerne af samtlige af deklarationen omfattede parceller. På disse arealer må ikke opføres nogen form for bebyggelse, og kun gående færdsel må finde sted derpå.

Etablering af de grønne områder og anvendelsen heraf skal ske i overensstemmelse med en af sognerådet godkendt plan, og såvel anlæg som vedligeholdelse påhviler grundejerforeningen og pålignes parcellerne med lige store parter til hver.

E. Oversigtsarealer og byggelinier.

Der pålægges oversigtsservitut 15 x 40 m ved den 12 m brede vejs udmunding i "Svanevej" og sydligst på parcellerne 35 og 36 samt 15 x 15 m på øvrige vejhjørner inden for udstykningsarealet.

De således servitutbelagte arealer er på deklarationsridset angivet med grå farve, og det påhviler de til enhver tid værende ejere af disse arealer at drage omsorg for, at der derpå - hverken varigt eller midlertidigt - anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier.

Bestemmelsen omfatter ikke sne.

For så vidt angår parcellerne 35 og 36 skal oversigtsarealerne først være effektive efter påkrav af de påtaleberettigede, såfremt der etableres vejudmunding vest for parcel 36. Det påhviler de til den tid værende ejere af disse parceller, inden for en frist af 3 måneder og uden nogen form for erstatning, at fjerne eller nedskære sådan beplantning, hegn m.v., som da er til hinder for den fri oversigt, og ovenstående bestemmelse skal herefter være fuldt gældende også for dette oversigtsareal. Såfremt ejerne ikke selv sørger for fjernelse eller nedskæring, må de finde sig i, at dette foretages af andre, idet der da heller ikke vil kunne rejses krav om nogen form for erstatning for derved forvoldt skade på beplantning og bebyggelse m.v., beliggende uden for oversigtsarealet.

Byggelinier fastlægges således:

Mod 12 m bred vej og "Ramsømaglevej": 6 m fra vejskel.

Mod øvrige veje inden for området: 5 m fra vejskel.

Skel mod stier og grønne områder regnes med hensyn til byggelinieafstand som naboskel. For at sikre at hegn imod disse arealer forløber ubrudt, må ingen bebyggelse dog placeres disse skel nærmere end 0,5 m.

F. Parkering og skiltning.

Al parkering af omnibusser, last-, flytte- og fragtbiler samt campingvogne m.v. er forbudt på vejene ud for parcellerne, idet disse vogne kun må holde der for almindelig af- og pålæsning.

Parkering af campingvogne og trailers må alene finde sted i dertil indrettede bygninger.

Parkering må ikke finde sted på de 8 m brede veje, men holdende vogne skal anbringes på de ved enden af disse veje udlagte parkeringspladser.

Der må på parcellerne ikke foretages skiltning, jfr. bestemmelsen under punkt A. Bebyggelse og benyttelse.

G. Grundejerforening.

Ejerne af parcellerne, og herunder ejeren af matr.nr. 3^a så længe han er ejer af parcellerne 16A, 25 og 44, er pligtige at indtræde som medlemmer af en grundejerforening til løsning af fælles opgaver, herunder vedligeholdelse af veje samt anlæg og vedligeholdelse af fælles arealer m.m., medens forpligtelsen ikke påhviler ejeren af matr.nr. 3^a med hensyn til øvrige ikke afhændede parceller.

Foreningens love og eventuelle ændringer heraf skal forelægges sognerådet, der har myndighed til at påtale, såfremt bestemmelserne overtrædes.

Såfremt der finder udstykning af yderligere parceller sted fra matr.nr. 3^a, skal grundejerforeningen være forpligtet til at optage parcelejerne som medlemmer på lige fod med de øvrige.

Grundejerforeningen skal stiftes senest, når der er lyst adkomst på 15 af de på udstykningsplanen viste parceller. Finder stiftelse ikke sted inden 3 måneder fra dette tidspunkt, er sognerådet berettiget til at udpege formand og første bestyrelse.

Såfremt ejeren af matr.nr. 3^a måtte ønske det, skal grundejerforeningen være pligtig til uden vederlag, men mod afholdelse af dermed forbundne udgifter til udstykning og skødning m.v., at tage skøde på det til veje, stier og grønne områder udlagte areal.

H. Vej, vandforsyning og el-ledninger m.m.

Vejanlæg skal udføres i overensstemmelse med projekt, som forud er godkendt af sognerådet.

Parcelejerne må tåle de med byggemodningen forbundne gener, herunder at der etableres skråning på parcellerne, uden at der derfor kan kræves nogen form for erstatning, uanset om der findes hegn eller andet på det til skråningen nødvendige areal.

Udgifterne ved fremtidig vedligeholdelse af vejene påhviler parcellerne med lige store parter til hver.

Forinden bebyggelse påbegyndes, skal parcellerne være sikret fornøden vandforsyning fra vandværk. Udgifterne hertil påhviler parcelejerne.

El-forsyningen skal den enkelte parcelejer selv rekvirere og betale efter el-værkets almindelige regler.

Master til el-forsyningen anbringes i vejskellet, og de nødvendige skråmaster og barduner må tåles på parcellerne, uden at der derfor kan kræves nogen erstatning.

Såfremt sognerådet måtte kræve deklarationer om vej, kloak, vandforsyning, belysning eller lignende anlæg, er parcelejeren pligtig at underskrive og lade tinglyse sådanne deklarationer på parcellerne samt tåle dermed forbundne gener uden erstatning.

I. Adgangsforhold.

Adgang til parcellerne finder sted ad de på udstykningsplanen viste veje, som udmunder i den offentlige bivej "Svanevej", hvorimod der indtil videre ikke kan udøves færdsel til eller fra "Ramsømaglevej" ad den 10 m brede private vej vest for parcel 36. Når og hvis der etableres vejforbindelse her, skal parcelejerne være indforstået heri, uden at der derfor kan rejses nogen form for krav om erstatning.

I øvrigt skal alle parcelejerne være berettigede at udøve fri og uhindret færdsel af enhver art på de på udstykningsplanen viste veje samt at udøve gående færdsel på de på udstykningsplanen viste stier og grønne områder.

Adgangsret kan ikke udøves fra parcellerne 3, 4 og 6 til den nord for gående 12 m brede vej, fra parcellerne 2, 3 og 52 til "Svanevej" og fra parcellerne 10, 15, 16 16A, 25, 26, 35 og 36 til "Ramsømaglevej".

På parceller med hjørneafskæring må udkørsel ikke etableres i afskæringen.

Nærværende deklaration kan tinglyses servitutstiftende på den af udstykningsplanen omfattede del af matr.nr. 3^a med påtaleret for grundejerforeningens bestyrelse og Ramsø sogneråd.

Sognerådet skal være berettiget til alene at meddele dispensation, idet grundejerforeningens bestyrelse dog forinden skal have lejlighed

til at udtale sig om den pågældende sag. Indgår svaret på sådan henvendelse ikke inden 14 dage fra afsendelsen, kan dispensation meddeles uden meningstilkendegivelse.

Angående de matr.nr. 3^a påhvilende hæftelser, servitutter og øvrige byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Gadstrup, den 15. februar 1968

Poul Mortensen
ejer af matr.nr. 3^a.

Ramsø sogneråd har intet at erindre mod tinglysning af herværende deklaration.

Viby Sj., den 16. januar 1968

Erik Pedersen
sognerådsformand.