

Matr. nr.

DEKLARATION PÅ PRIVATE Udstykninger

I anledning af påtænkt udstykning af ejendommen matr. nr. 10^a Stenløse by og sogn, pålægger undertegnede ejer nævnte ejendom følgende af Stenløse-Veksø sogneråd fastsatte servitutter, som skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommen, matr. nr. 10^a Stenløse by og sogn, samt parceller udstykket herfra jvf. vedhæftede deklarationsrids.

1. Udstykning og sammenlægning:

Parcellerne, som er udstykket med en størrelse på gennemsnitlig ca 700 m² må ikke ved skelforandring bringes ned på mindre end 400 m² ligesom sammenlægning heller ikke må finde sted. Der må ikke uden sognerådets samtykke særskilt bort-sælges dele af parcellen.

2. Udstykning.

Udstykning af parceller skal foretages efter de på kortbilaget angivne retningslinier.

Udstykning udover det på kortbilaget viste kan kun finde sted i overensstemmelse med et af sognerådet forud godkendt projekt.

Såfremt eksisterende bygninger på stamparcellerne ikke er eller bringes i overensstemmelse med bestemmelserne i denne deklaration, i den byplanvedtægt, der udarbejdes for området, eller i andre kommunale vedtægter, reglementer o. l., kan sognerådet forlange bygningerne fjernet uden erstatning.

I forbindelse med udstykning af parceller skal samtlige veje og stier udskilles i matriklen som særskilte matrikelnumre.

3. Adgang.

Der må ikke etableres nogen form for adgang eller udkørsel fra parceller til andre veje end de på vedhæftede rids viste 6,0 m og 8,0 brede veje. Undtaget herfra er dog parcellerne 29, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, og 51. Dog skal parcellerne 39 og 40 etablere overkørsel til den 10,00 brede vej.

4. Hegning.

Køber er pligtig at indhegne parcellen med hække, eller andet levende hegn, dog er raftehegn mod naboskel tilladt. Hække eller andet levende hegn skal plantes i en afstand af mindst 40 cm. bag skel langs vejene og i øvrigt i naboskel. For at gøre hækken uigennemtrængelig tillades indenfor hækken indtil 1 m. høje ståltrådshegn. Hækkene skal holdes klippede, og højden af parcellernes

hegning skal holdes mellem 1,2 og 1,3 m. Vedligeholdes hæk mod vej ikke på forsvarlig måde, er kommunen berettiget til at lade vedligeholdelsen foretage på grundejerens regning. Hæk eller hegn i naboskel må kun udelades, såfremt mur eller bygning opføres i skel, og hæk eller andet levende hegn mod vej må kun udelades for etablering af en højst 4,5 m. bred garageindkørsel og en eventuel havelåge.

Såfremt anden hegning ønskes, må forslag herom forelægges sognerådet til godkendelse.

Sognerådet er berettiget til at nægte tilladelse til etablering af hegn, der efter sognerådets skøn vil virke skæmmende på kvarteret under hensyntagen til, at der tilstræbes et tiltalende indtryk.

5. Terrænregulering.

Eventuel terrænregulering skal godkendes af sognerådet. Eventuelle skråningsanlæg mod vej med nødvendig plan banket for hækplantningen skal tolereres anlagt på de enkelte parceller uden erstatning og må ikke senere ændres.

Grundejerne skal tåle de med udførelsen af vej-og stianlæg forbundne ulemper,, herunder skråninger ind på ejendomme, uden at de i den anledning kan kræve erstatning.

6. Anlæg af veje og stier, kloak og vand.

Sognerådet kan bestemme, i hvilket omfang og til hvilke tidspunkter de inden for deklaraionsområdet beliggende stier og veje, vand - og kloakledninger skal bringes til udførelse.

- A. Såfremt parcellerne skal videresælges i ubebygget stand og ikke færdigbygges af udstykkeren, skal der være etableret vand, vej og kloak til parcellen, hvilke anlæg skal være godkendt af sognerådet, forinden salg må finde sted.
- B. Såfremt parcellerne forinden salg skal bebygges af udstykkeren selv, gælder nedenstående regler:
 - 1. For så vidt angår veje og stier, hvor hovedvandleddninger og kloakledninger ikke er udført, kan der efter sognerådets nærmere godkendelse indtil videre tillades, at der kun udføres midlertidige vej-og stianlæg. Når ledningerne er udført, skal veje og stier endelig anlægges i overensstemmelse med sognerådets krav og bestemmelser i kommunens vejvedtægt.
 - 2. Så længe området ikke er kloakeret, er sognerådet berettiget til at nægte tilladelse til påbegyndelse af bebyggelse, ligesom det er en betingelse for byggeattest at tilfredsstillende forsyning af drikkevand til ejendommen er etableret.

Ad A og B.

De foretagne vej-og stianlæg betragtes som nedenfor nærmere angivet som et fællesanliggende, til hvis vedligeholdelse grundejerne inden for deklaraionsområdet er bidragspligtige, uanset om vejene etableres med eller uden adgang til parcellerne.

Eventuelle bidrag til anlæg og vedligeholdelse af vej- og stianlæg udenfor området betragtes på samme måde som et fællesanliggende.

Grundejernes bidrag til vedligeholdelse og evt. anlæg af vej- og stianlæg fordeles på de enkelte grunde med lige store beløb pr. parcel.

Vedligeholdelse af veje og stier skal udføres som et samlet arbejde ved foranstaltning af den under pkt. 19 omtalte grundejerforening.

Disse bestemmelser fritager ikke ejendomme udenfor området for en i henhold til vejlovgivningen eller kommunens vejvedtægt påhvilende vedligeholdelsespligt.

Med hensyn til vedligeholdelse af veje og stier, der senere måtte blive optaget som offentlige, henvises til bestemmelserne i kommunens vejvedtægt og vejlovgivningen.

Sognerådet kan ved kendelse fastsætte nærmere bestemmelser for bidragenes betaling.

For veje, der af kommunen anlægges eller overtages som offentlige, finder ovennævnte bestemmelser tilsvarende anvendelse med hensyn til pålæg og fordeling af grundejerbidrag.

Vej- og stiarealer skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, så snart denne er dannet, og for senere anlagte veje og stier, så snart de er udlagt matrikulært. Foreningen er forpligtet til at overtage vej- og stiarealerne.

7. Færdselsret.

Alle på kortbilaget viste veje og stier tjener som adgangsvej for alle grunde, inden for deklaraationsområdet, herunder også for stamparceller og parceller, der senere udstykkes herfra.

Grundejerne kan ikke modsætte sig, at vejene og stierne benyttes som adgangsvej for uden for deklaraationsområdet beliggende ejendomme.

8. El.forsyning.

Grundejerne er pligtige uden erstatning at tåle opsætning af de for kvarterets el.forsyning efter NESAS skøn nødvendige master og afstivninger.

Vejbelysning skal altid etableres på udstykningsarealets veje.

Udformningen af vejbelysningen skal forinden opsætningen finder sted godkendes af sognerådet.

9. Byggelinier.

Bebyggelsen skal holdes mindst 5,00 m. fra skel langs vej og 2,5 m. fra naboskel under iagttagelse af landsbyggeloovens regler.

Undtaget fra bestemmelse om byggelinie fra naboskel er dog fritliggende garager og udhuse med ialt højst 30 m² grundflade og med en højde nærmest naboskellet af ikke over 2,40 m. hvilke bygninger kan placeres i skel.

På hjørnegrunde skal holdes fri oversigt på de på deklaraationsridset angivne arealer, indenfor hvilket område der derfor ikke må bebygges, og hvor beplantningen ikke må være mere end 1 m. over vejbanerne.

Kommunen er berettiget til at genovertage jord til vejudvidelse til den til enhver tid gældende vurderingspris samt erstatning for hegn, men ikke for ulempe.

10. Bebyggelsen.

På hver parcel må kun opføres een beboelsesbygning med højst een lejlighed i een etage, evt. med udnyttet tagetage. Herudover tillades opført tilhørende udhus- og garagebygning.

Udnyttelsesgraden fastsættes til 0,2 i overensstemmelse med landsbygelovens regler.

Bebyggelsen på den enkelte parcel skal udformes som en helhed såvel planmæssigt som konstruktivt som med hensyn til materiale og farvevalg. Sognerådet forbeholder sig ret til at udelukke enkelte farver, der vil virke afstikkende fra den samlede bebyggelse.

Sognerådet forbeholder sig ret til at angive nærmere regler for bebyggelsens udformning, herunder for tagets konstruktion og materiale, alt under hensyntagen til et smukt og harmonisk helhedsbillede.

Eventuelle udhusrum skal sammenbygges med enten garage- eller beboelsesbygningen. Garage eller udhusrum må tidligst opføres i forbindelse med opførelsen af beboelsesbygningen. Lysthuse må ingensinde opføres.

Garagebygninger (med eventuelle udhusrum) og skærmtage skal opføres med facader af samme materiale, som er anvendt til beboelseshusets facader eller i ren trækonstruktion udført af ru træ og mørkt behandlet, eventuel beklædning skal være af ru træ og mørkt behandlet. Tage skal være lig beboelseshusets tag eller med built-up tagdækning.

11. Bilpladser og parkering.

På hver parcel skal der indrettes holdeplads for mindst 1 bil. Opføres garage eller skærmtag, skal holdepladsen ligge mellem denne bygning eller vejskellet. Holdepladsen skal have en længde af mindst 5 m. og en maximal hældning på 25%. Såfremt garage opføres i naboskel, skal den i skellet værende garagevæg stedse holdes vel vedligeholdet af ejeren, der har ret til at foretage vedligeholdelsen fra nabo-parcellen.

12. Overkørsler.

Der må til hver parcel kun etableres een overkørsel.

13. Haver.

Det ubebyggede areal skal anlægges og vedligeholdes som have.

Der må ikke på parcellen findes sammenhængende beplantning eller store træer, som ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for de omboende.

14. Ejendommens benyttelse.

Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse.

Der må ikke opsættes reklameskilte eller lignende uden forud indhentet tilladelse fra sognerådet.

Sognerådet kan dog efter særlig ansøgning i hvert enkelt tilfælde tillade en begrænset erhvervsmæssig udnyttelse af ejendommen under forudsætning af,

at der ikke foretages nogen form for udendørs skiltning,

- at der opretholdes en normal familiebolig på ejendommen,
 - at der ikke med virksomheden er forbundet normalt parkeringsbehov, udover, hvad der kan tilfredsstilles på egen ejendom under respekt af afsnit 4 og 11,
 - at virksomheden ikke ved røg, støj, ilde lugt eller ubehagelig skue kan genere omboende eller forbipasserende,
 - at der ikke i forbindelse med virksomheden haves oplags- eller losseplads, vognmandsgarager, tankanlæg eller lignende.
- Der må ikke holdes husdyr på ejendommene end gængse husdyr. Kanin-, hønse- og duehold er således ikke tilladt.

15. Byggeandraget.

Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med servitutterne forelægges sognerådet tegninger (et kvalificeret projekt), idet farvevalg skal angives, som viser grunden og dens omgivelser, bygningernes placering på grunden og deres størrelse, form og indretning, såvel som placering af eventuel eksisterende bebyggelse på naboejendommene. Af projektet skal ligeledes fremgå, hvorledes eventuel ændring af terrænet foretages, hvilke materialer der agtes anvendt, og hvor eventuel fremtidig garage tænkes placeret.

Bebyggelsen må ikke påbegyndes forinden sognerådet har godkendt projektet.

16. Grundejerforening.

Parcelejerne er pligtige som medlemmer af en hertil sigtende sammenslutning (grundejerforening, vejlag eller lignende) at deltage i den fremtidige vedligeholdelse af veje og stier, der ikke skal gøres offentlige, og til at deltage i vedligeholdelsen af grønne områder og andre fælles anliggender. Enhver sådan ejer er umiddelbart ved erhvervelsen underkastet en sådan forenings love, således som disse måtte være eller senere på lovlig måde blive vedtagne eller ændrede, og ejerne skal være pligtige at udrede indskud, kontingenter og bidrag, som foreningen pålægger medlemmerne til foreningens administration og til gennemførelse af foreningens formål i det hele taget.

Parcelejerne er pligtige at overholde foreningens ordensreglement.

Har foreningen haft udgifter til opfyldelse af medlemmets forpligtelser i henhold til det foranstående, har foreningen panteret for udgifterne herved.

Denne panteret respekterer sædvanligt byggelånpantebrev belånt i bank eller sparekasse, og efter fuldført lovlig bebyggelse af parcellen lån af offentlige midler, bank og/eller sparekassamidler uden anden sikkerhed end i ejendommen samt reallåncfondsmidler.

Foruden som servitutstiftende vil denne deklaration være at tinglyse som pantstiftende for indtil Kr. 1.000- pr. parcel. Hvis grundejerforening eller lignende ikke eksisterer, kan pantretten i forbindelse med attest herom kvitteres til aflysning af Stenløse-Veksø sogneråd.

Af stempel hensyn oplyses, at panteretten efter nærværende paragraf ikke antages at ville overstige Kr. 8.000

17. Påtaleretten.

Påtaleretten tilkommer alene sognerådet, som - når ganske særlige grunde taler derfor - kan indrømme mindre lempelser, der ikke ændrer karakteren af det kvarter, der søges skabt ved nærværende deklaration.

Yderligere deklaration vedrørende fornævnte forhold må ikke tinglyses på ejendommene uden sognerådets samtykke.

18. Særlige bestemmelser.

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

Deklarationen tinglyses på fornævnte ejendom.

Med hensyn til pantehæftelser og servitutter henvises til tingbogen.