

Aktuelt tinglyst dokument

www.tinglysning.dk

Dato/løbenummer:
20.02.2013-1004305497

DEKLARATION

Efter fejlagtig aflysning af deklaration, tinglyst 26.01.1977 med løbenr. 002785, pålægger undertegnede ejere af ejendommene matr.nr.: 3aæ, 3ac, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 4y, 96e, 96d, 3az, 3ay, 96c, 4x, 4v, 3ax, 3av, 3au, 3at, 3as, 3ar, 4z, 4u, 4t, 4s, 4r, 4q, 4p, 4o, 4n Ganløse By, Ganløse, en ny deklaration med de samme bestemmelser, som skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommene samt parceller udstykket herfra, jf. vedhæftede deklarationsrids.

§ 1. Udstykning og sammenlægning

Parcellernes areal skal have en mindstestørrelse på 700 m² og må ikke ved skelforandring bringes under 700 m². Sammenlægning må ikke finde sted.

§ 2. Adgangsforhold

Adgang til parcellerne skal alene ske fra de i deklarationsområdet udlagte veje.

Egedal Kommune kan i henhold til vejlovgivningen bestemme, at ejendomme uden for deklarationsområdet og grænsende op til dette skal have eneste adgang fra offentlig vej ad områdets veje. Såfremt dette bestemmes, kan udstykkerne eller grundejerforeningen ikke kræve vederlag herfor af Egedal Kommune eller ejendommenes ejere.

Landbrugsejendommen matr.nr. 3a Ganløse By, Ganløse, har Vestagervej som eneste adgang fra offentlig vej.

Ejendommen matr.nr. 3m Ganløse By, Ganløse, har adgang til Vestagervejs østlige del.

Ejendommen matr.nr. 5y Ganløse By, Ganløse, har matrikulær adgangsvej på deklarationsområdet langs sydskellet for matr.nr. 5p og 5f. Ejeren af matr.nr. 5y er tillige ejer af det tilgrænsende matr.nr. 5z, for hvilket der er bibragt anden vejadgang. Den matrikulært udlagte og oprindelige adgangsvej til matr.nr. 5y vil være at nedlægge på Egedal Kommunes foranledning i henhold til vejlovgivningen.

Om de nævnte ejendomme matr.nr. 3a og 3m uden for deklarationsområdet evt. er forpligtet til at deltage i udgifter til fremtidig vedligeholdelse af veje henvises til § 5, 4. afsnit.

§ 3. Hegning

Ejeren er pligtig til at indhegne parcellen.

Hegning mod veje stier, fællesarealer og landbrugsarealer skal fortages med hække eller andet levende hegn.

I naboskel kan andre former for hegn benyttes, såfremt naboerne er enige om hegnets form og udseende. Hække og levende hegn mod veje, stier, fællesarealer og landbrugsarealer skal plantes i en afstand af mindst 0,40 m fra skel, og skal til enhver tid være klippet, så de ikke rager ud over skellinien.

For at gøre levende hegn uigennemtrængeligt kan der indenfor hegnet opsættes indtil 1 m højt ståltrådshegn.

Såfremt anden form for hegning mod veje, stier, fællesarealer og landbrugsarealer ønskes, må forslag herom forelægges Egedal Kommune til godkendelse.

Hvor bygninger, herunder garager og carporte, er placeret i skel, eller hvor der er etableret udkørsel eller udgang skal der ikke opsættes hegn.

Såfremt der ikke kan opnås enighed om nabohegnets placering, højde og udseende, om højden for hegn mod veje, stier, fællesarealer og landbrugsarealer, vil tvisten være at afgøre efter reglerne i hegnsloven.

§ 4. TERRÆNREGULERING

Eventuel terrænregulering af parcellen skal godkendes af Egedal Kommune. Eventuelle skråningsanlæg mod veje og stier med nødvendig plan banket for hækplantering skal tolereres anlagt på de enkelte parceller uden erstatning og må ikke senere ændres.

§ 5. VEDLIGEHOLDELSE AF VEJE, STIER OG FÆLLESAREALER

Grundejerne inden for deklarationsområdet er bidragspligtige til vedligeholdelse af de anlagte veje stier og fællesarealer. Bidragene fordeles på de enkelte grunde med lige store beløb pr. parcel.

Vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer skal udføres som et samlet arbejde ved foranstaltning af den under § 16 omtalte grundejerforening.

Disse bestemmelser fritager ikke ejendomme uden for 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 vejlovgivning.

Egedal Kommune kan ved henvendelse 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.

Veje, stier og fællesarealer, matr.nr. 3aæ og 4z Ganløse By, Ganløse, ejes af Grundejerforeningen Vestager.

§6. FÆRDSLSRET

Alle på kortbilaget viste veje og stier tjener til færdsel for alle grunde inden for deklarationsområdet.

Grundejere kan ikke modsætte sig, at vejene og stierne benyttes til færdsel for uden for deklarationsområdet beliggende ejendomme.

Grundejerne kan ikke modsætte sig den færdsel, som er nødvendig for driften af matr.nr. 3a som landbrug.

Ligeledes kan grundejerne ikke modsætte sig en færdsel for en almindelig villaparcels for så vidt angår ejendommen matr.nr. 3m og en mindre færdsel i tilknytning til den på ejendommen matr.nr. 95 Ganløse By, Ganløse, værende virksomhed.

§ 7. ELFORSYNING

Grundejerne er pligtige uden erstatning at tåle opsætning af de for kvarterets elforsyning efter forsyningsselskabets skøn nødvendige master og afstivninger.

Vejbelysningens udformning skal være godkendt af Egedal Kommune.

§ 8. VANDFORSYNING

Grundejerne er pligtige at modtage vand fra vandværk og må ikke etablere boring på egen grund.

§9. BYGGELINIER

Bebyggelsen skal respektere de byggelinier, som er vist på kortbilaget, og skal overholde afstanden 2,5 m fra naboskel under iagttagelse af byggelovens regler.

Undtaget fra bestemmelsen om afstanden til naboskel er dog fritliggende garager og udhuse, der i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet kan tillades placeret nærmere skel end 2,5 m.

På hjørnegrundene matr.nr. 3au, 3ay og 3az samt det lille fællesareal på matr.nr. 3aæ skal holdes fri oversigt på de på deklaraionsridset angivne arealer, indenfor hvilket område der derfor ikke må bebygges, og hvor beplantningen ikke må være mere end 0,8 over vejbanerne.

§ 10. BEBYGGELSEN

På hver grund må kun opføres én beboelsesbygning med højst én lejlighed. Herudover tillades opført sædvanligt tilhørende udhus- og garagebygning.

På matr.nre. 3ac, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 4v, 4x, 96c, 3ay, 3az, 96d, 96e Ganløse By, Ganløse, må beboelsesbygningen opføres i én etage med evt. udnyttet tagetage. På matr.nre. 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq og 4y må beboelsesbygningen opføres i én etage og med en taghældning på højst 30°. På skrånende grunde kan en del af kælderetage evt. udnyttes til beboelse.

Bebyggelsesprocenten er 25. Bebyggelse på den enkelte parcel skal udformes som en helhed såvel planmæssigt som konstruktivt som med hensyn til materiale og farvevalg. Egedal Kommune forbeholder sig ret til at udelukke enkelte farver, der vil virke afstikkende fra den samlede bebyggelse.

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

Eventuelle udhusrum skal sammenbygges med garage- eller beboelsesbygningen.

Garagebygninger (med eventuelle udhusrum) og skærm tage skal opføres med facader af samme materiale, som er anvendt til beboelseshusets facader eller i ren trækonstruktion. Tager skal være lig beboelseshusets tag eller med fladt tag.

Byggeplads skal indrettes på egen grund, og oplag af byggematerialer m.v. må ikke finde sted på veje, stier og fællesarealer.

§ 11. BILPLADSER OG PARKERING

På hver parcel skal der indrettes holdeplads for mindst 2 biler. Opføres garage eller skærm tag, skal holdepladsen ligge mellem denne bygning og vejskellet. Holdepladsen skal have en længde af mindst 5 m og en maximal hældning på 125 %. Såfremt garagen opføres i naboskel, skal den i skellet værende garagevæg stedse holdes vel vedligeholdelse af ejeren, der har ret til at foretage vedligeholdelsen fra naboparcellen. Parkering af lastbiler o. lign. større køretøjer samt campingvogne må ikke finde sted på veje og pladser.

§ 12. OVERKØRSLER

Der må til hver parcel kun etableres én overkørsel, hvis placering skal godkendes af kommunen, - evt. i forbindelse med byggetilladelsen.

§ 13. HAVER

Det ubebyggede areal skal anlægges og vedligeholdes som have.

§ 14. EJENDOMMENS BENYTTELSE

Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse.

Der må ikke opsættes reklameskilte el. lign. uden forud indhentet tilladelse fra Egedal Kommune.

Kommunen 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 §§ 3 og 11 - at virksomheden ikke ved støj, røg og ilde lugt eller ubehageligt 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 andre husdyr på ejendommen end gængse stuedyr. Kanin-, hønse- og duehold er således ikke tilladt.

§ 15. BYGGEANDRAGENDET

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

Kommunen kan forlange, at tegningerne viser placeringen af eksisterende bebyggelse på naboejendommene.

Bebyggelsen må ikke påbegyndes forinden kommunen har godkendt projektet.

§ 16 GRUNDEJERFORENING

Parcelejerne er pligtige som medlemmer af en grundejerforening at deltage i den fremtidige vedligeholdelse af veje og stier, der ikke skal gøres offentlige, og til at deltage i vedligeholdelsen af fællesarealer, indretning af disse 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 bliver vedtagne eller ændrede, og ejeren skal være pligtig at udrede indskud, kontingenter og bidrag, som foreningen pålægger medlemmerne til foreningens administration og til gennemførelse af foreningens formål i det hele taget.

Indskud, kontingenter og bidrag fordeles med lige store beløb pr. parcel.

Parcelejerne er pligtige at overholde foreningens ordensreglement.

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

Grundejerforeningen skal være berettiget til ved generalforsamlingsbeslutning at træffe bestemmelse om, at også ejere af parceller uden for deklaraionsområdet kan være medlemmer af grundejerforeningen, eller, at grundejerforeningen kan sluttes sammen med en anden grundejerforening.

§ 17. PÅTALERET

Påtaleretten tilkommer alene Egedal Kommune, CVR: 29188386, som - når ganske særlige grunde taler herfor - kan indrømme mindre lempelser, der ikke ændrer karakteren af det kvarter, der søges skabt ved nærværende deklARATION.

§ 18. SÆRLIGE BETINGELSER

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

Myndighed:

Navn:

Egedal kommune

Rådhusvej 2

3660 Stenløse

Cvr-nr.:

29188386

Påtaleberettiget:

Navn:

Egedal kommune

Rådhusstorvet 2

3660 Stenløse

Cvr-nr.:

29188386