



DIGEHAVEN

Deklaration

I anledning af at ejendommen matr. nr. 7a og 7ce Vadsby by, Sengeløse sogn agtes udstykket som vist på vedhæftede rids, pålægger undertegnede Sengeløse sogneråd, som ejer af de nævnte matr. nre., herved den omhandlede del af ejendommen følgende servitut som gældende for nuværende og fremtidige ejere:

§ 1. Adgangsforhold og parkering,

I parcelskel mod den nye 13.00 m brede vej mrk. A-A og i den vestlige side af den 15.00 m brede midtervej mrk. B-B samt i den nordlige side af den offentlige bivej fra Vadsby til Sengeløse mrk. C-A-B, må der ikke etableres overkørsler eller anden form for adgang til de enkelte parceller.

Bestemmelsen gælder ikke parcel nr. 1, idet der fra dette areal må anlægges fornøden overkørsel til Midtervej. Fra en af de øvrige vejstrækninger må der til hver parcel etableres en 4 m bred overkørsel. Denne overkørsel anlægges på kommunens bekostning senest ved byggeriets afslutning. Eventuelle senere ændringer af overkørslen skal bekostes af parcelejeren, men godkendes og udføres af kommunen.

I skel mod stier tillades dog, at der opsættes en 1.0 m bred låge, der åbnes ind på parcellen.

Der skal på parcellen forefindes holdeplads for mindst 2 biler, heri medregnet garage.

§ 2. Hegn.

Langs de ovennævnte vejgrænser, mod veje mrk. A-A, B-B og C-A-B, lader kommunen plante en hæk 30 cm inden for skel. Som hegn mellem parcellerne, mod stier, mod grønne områder og mod veje, hvor kommunen ikke lader plante hæk, må, hvis dette hegn skal have en større højde end 1 m, kun anvendes hække. Disse hække skal mod veje og stier plantes 30 cm inden for skellinjen og i naboskel i selve skellinjen. Mod de veje, stier og grønne områder, hvor kommunen ikke lader plante hæk, skal beplantningen udføres og bekostes af den tilgrænsende lodsejer, medens omkostningerne ved beplantning i naboskel skal deles ligeligt naboerne imellem. Såfremt der ikke mellem naboerne er enighed om hækens art kan spørgsmålet forelægges for sognerådet, der kan henvise sagen til bestyrelsen for den grundejerforening, der agtes dannet for området. Samtlige hække skal klippes og vedligeholdes af parcelejerne. Vedligeholdes hække mod veje, stier og grønne områder ikke på forsvarlig måde, er kommunen berettiget til at lade vedligeholdelsen foretage på parcelejerens regning.

Hegnspilgten skal være kommunen uvedkommende og påhviler køberen alene så længe kommunen ejer de tilstødende parceller.

§ 3. Terrænregulering, drænledninger og haveanlæg.

Terrænregulering skal godkendes af sognerådet.

Såfremt den købte parcel har facade mod en endnu ikke færdiganlagt vej, skal køberen tåle, at sælgeren på køberens grund anlægger de skråninger, der er nødvendige ved sænkning eller hævnning af vejarealet i forhold til parcellens niveau.

Eksisterende dræn skal respekteres. Dersom de ved opførelse af bygninger eller af andre grunde afbrydes skal de afbrudte ledninger forbindes uden om forhindringen og eventuelt forbindes med regnvandsledningerne efter særlig aftale med kommunens teknisk sagkyndige.

Det ubebyggede areal skal anlægges og vedligeholdes som have. Parcellerne skal til enhver tid holdes i ordentlig og sømmelig stand, så de ikke er til gene for naboerne, det samme gælder bebyggelsen på parcellen.

§ 4. Oversigtsarealer

På de arealer, der på tinglysningsridset er fremhævet med skravering, må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes bevoksning eller anbringes genstande, som når mere end 1 m op over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinjer. Bestemmelsen omfatter ikke sne.

§ 5. Byggelinjer

Bebyggelsen skal holdes mindst 5 m fra vejskel mod veje mrk. A-A, B-B og C-A-B samt fra vejskel mod den 10.00 m brede vej, der agtes udlagt langs ejendommens nordlige skel.

Fra alle andre skel mod veje, stier og grønne områder skal der være mindst 2,5 m til bebyggelse, idet dog garagers port facader skal lægges mindst 6 m fra skel mod vej.

Med hensyn til bebyggelsens afstand fra naboskel skal landsbygelovens bestemmelser herom overholdes.

§ 6. Bebyggelsens udformning og udseende.

Bebyggelsen på den enkelte parcel skal udformes som en helhed såvel planmæssigt og konstruktivt, som med hensyn til materiale og farvevalg.

Der må på hver parcel der er beregnet til parcelhusbebyggelse, kun opføres en beboelsesbygning med kun en lejlighed i en etage eller i en etage med udnyttet tagetage.

Det bebyggede areal skal være på mindst 85 m². Herudover tillades opført sædvanligt tilhørende udhus og garagebygning. Eventuelt udhusrum skal sammenbygges med enten garage eller beboelsesbygning. Garage eller udhusrum må tidligst opføres i forbindelse med opførelsen af beboelsesbygningen.

Stuegulvkoter må ikke være mere end 40 cm over terrænkoten.

§ 7a. Byggepligt og videresalg.

Såfremt byggerestriktioner ikke stiller sig hindrende i vejen herfor, forpligter køberen sig til at påbegynde opførelsen af beboelseshus på ejendommen inden 5 år fra overtagelsesdatoen og derefter fuldføre byggeriet uden unødigt ophold. Påbegyndes byggeriet ikke indenfor den nævnte frist, eller ønsker køberen at afhænde grunden i ubebygget stand, er han pligtig at lade grunden gå tilbage til kommunen.

I disse tilfælde fastsættes overdragelsessummen til den i skødet fastsatte købesum, hvortil alene kommer et af sognerådet fastsat eller godkendt tillæg af sådanne udgifter, som grundens køber har afholdt til foranstaltninger, der varigt har forøget grundens værdi.

Samtidig med at kommunens skøde på tilbagesalg af grunden tinglyses, kan kommunen begære de af køberen på grunden udstedte pantebreve - bortset fra pantebreve udstedt i medfør af nedennævnte § 7 b samt hos køberen foretagne og tinglyste arrestudlæg- og udpantningsforretninger aflyst fra tingbogen.

§ 7b.

Såfremt køberen har påbegyndt byggeri på grunden og inden byggeattest er udstedt, ønsker at afhænde grunden med det påtænkte byggeri, er han ligeledes pligtig at afhænde grunden til kommunen eller en af denne godkendt køber. Udover de i stk. 7 a nævnte udgifter er han berettiget til, at få godtgjort dokumenterede udgifter til det påbegyndte byggeri i det omfang, det kommer den nye ejer til gode. Bestemmelserne i § 7 b respekterer byggelånsantedrev til anerkendt bank, pantebrev til forhåndslån eller endelig lån i kreditforening, kreditkasse, hypotekforening, realkreditlån eller sparekasselån.

§ 8. Ejendommens benyttelse.

På parcellerne må ingensinde opføres bygninger, som indrettes eller anvendes til drift af fabrikker af nogen som helst art eller overhovedet drives nogen næring eller virksomhed, som ved røg, støj eller ilde lugt eller på anden måde kan være til gene for de omboende, ligesom grundene ikke må benyttes til oplagsplads.

På parcellerne må bortset fra hund og kat ikke holdes husdyr. Eventuel skiltning skal godkendes af sognerådet.

§ 9. Grundejerforening.

Ejerne af samtlige de på ridset viste parceller er pligtige at være medlemmer af en fælles grundejerforening. Foreningens love og event. senere ændringer heraf skal godkendes af sognerådet.

Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes interesse med hensyn til vejenes, stiernes og de grønne områders vedligeholdelse, installation af vand og lys og andre fælles opgaver.

Pligten til medlemskab gælder ikke Sengeløse sogneråd som ejer af usolgte parceller.

§ 10. Fællesarealer (veje, stier og grønne områder.)

De arealer, der på planen er udlagt til nye veje og stier samt de arealer, som sognerådet beslutter at lade udlægge som grønne områder skal vederlagsfrit overdrages til grundejerforeningen. De pågældende arealer må ikke benyttes til teltslagning, oplagsplads eller henkastning af affald.

Veje og stier anlægges på kommunens bekostning, ligesom kommunen bekoster beplantning og anlæg af de grønne områder. Så snart de pågældende anlæg er udført påhviler det grundejerforeningen at sørge for den fremtidige vedligeholdelse af veje, stier og grønne områder. Fremtidige krav om yderligere udbygning af veje er kommunen uvedkommende. Såfremt grundejerforeningen ikke ser sig i stand til at opnå forlig med de berørte lodsejere om fordeling af vedligeholdelsesomkostningerne og event. omkostninger til ny anlæg kan sagen indbringes for sognerådet, som da er berettiget til at træffe endelig afgørelse om udgifternes fordeling.

§ 11. Kloakering.

Parcelejerne er pligtige at tåle kloakering. Kloaksystemet på parcellen skal udføres som separat system med spildevandsledninger for sig og regnvandsledninger for sig. Parcelejerne skal tåle de med udførelsen af kloakledninger forbundne ulemper uden ret til erstatning.

§ 12. Vandforsyning.

De på ridset viste parceller vil blive forsynet med vand på kommunens bekostning, idet vandledning vil blive nedlagt 1 m ind på hver parcel.

Parcelejerne er pligtige til at aftage vand fra det vandværk, som får ret til at levere vand til parcellerne, samt til at deltage i de udgifter, der er forbundet med vandforsyningen og med drift og vedligeholdelse af vandværket.

§ 13. El-forsyning.

Parcellerne er pligtige uden erstatning at tåle opsætning af de for kvarterets elforsyning efter elleverandørens (N.E.S.A.s) skøn nødvendige master og afstivninger.

§ 14. Påtaleret.

Påtaleretten i henhold til nærværende deklaration tilkommer alene Sengeløse sogneråd, der også skal være berettiget til at indrømme dispensation fra servitutbestemmelserne, ligesom rådet er delegeret til overdrage påtalerettens fordele af deklarationen til den i § 9 nævnte grundejerforening.

Med hensyn til servitutter, byrder og hæftelser henvises til ejendommens blade i tingbogen.