

Matr. nr. 1a og 1b
Ejlstrup by,
Sdr. Asmindrup sogn.

Matr. nr. 2a
Vipperødgårde,
Granoløse sogn.

Anmelder:

A/S Nordgrund
Købmagergade 59
1150 København K
Tlf. 01 130313

lovlig vedtaget, og hvori kan optages bestemmelser om parcellernes bebyggelse, benyttelse, beplantning m.v., alt med henblik på at udvikle og beskytte udstykningsområdet som et smukt beboelseskvarter.

Vedtægtsbestemmelserne må ikke være i strid med de i denne deklaration indeholdte bestemmelser, og skal til enhver tid være i overensstemmelse med gældende lovgivning og i medfør heraf fastsatte bestemmelser, som f.eks. bygningsreglement, bygningsvedtægt, sundhedsvedtægt, byplanvedtægt etc.

Deklaration

I anledning af udstykning af "Vipperødgaard" pålægges udstykningsområdet, som det fremgår af vedhæftede tinglysningsriids, udarbejdet af landinspektørerne Percival Nielsen & J. Meier, Hillerød, i juli 1971 følgende

Servitutter

1) Grundejerforening.

De til enhver tid værende ejere af parceller fra udstykningen er pligtige at være medlem af grundejerforening, kaldet "Vipperødgaard's grundejerforening", der vil blive stiftet på sælgerens foranledning, når mindst 10 parceller er afhændet, og senest når alle parceller er solgt. Grundejerne fra senere udstykkede dele af "Vipperødgaard" har pligt og ret til at indtræde i grundejerforeningen på samme vilkår som de tilsluttede grundejere. Grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelsen af veje og stier i udstykningsområdet samt fællesarealet og i det hele taget alle fælles anliggender, og parcelejerne er pligtige at deltage i udgifterne herved samt i udgifterne til grundejerforeningens administration. Samtlige udgifter fordeles på parcelejerne med et lige stort kontingent pr. parcel i henhold til udstykningsplanen. Parcelejerne er forpligtede til at respektere Vipperødgaard grundejerforenings vedtægter, således som disse til enhver tid måtte være

2) Veje.

Vejene i udstykningsområdet anlægges ved sælgerens foranledning efter et under 9. 6. 1971 i henhold til vejvedtægtens § 4 af kommunen godkendt projekt. Anlægget af de 8, 10 og 12 meter brede veje sker med en macadamiseret kørebane. Der anlægges asfalterede kørebaner, flankeret af fortove adskilt ved kantstenen.

Den fremtidige vedligeholdelse af vejene, der er private, påhviler efter lovgivningens regler til enhver tid parcelejerne og andre, som eventuelt måtte have fået tillagt færdselsret. Sælgerne, der har ret til enhver færdsel på vejene uden deltagelse i

vedligeholdelsesudgifterne, har ret til under forudsætning af kommunens godkendelse at tillægge andre færdselsret mod deltagelse i vedligeholdelsen efter lovgivningens regler. Parcelejerne er pligtige at tåle, at eventuelle til vejanlæggene hørende skrånninger anlægges på parcellerne uden erstatning.

Når grundejerforeningen er dannet, har sælgerne, når disse måtte ønske det, ret til at forlange, at foreningen tager skøde på vejarealerne og fællesarealet. Overdragelsen sker vederlagsfrit, men således, at enhver omkostning og udgift ved overdragelsen, der ordnes af sælgerne, afholdes af grundejerforeningen. Såfremt overdragelsen af vejarealerne og fællesarealet ikke har fundet sted forinden, kan grundejerforeningen - når samtlige grunde er solgt - kræve overdragelsen heraf på de nævnte vilkår.

3) El ledningsmaster m.v.

Langs vejene i udstykningsområdet fremføres hovedledninger for elforsyning, så vidt muligt

kun på vejenes grund, men parcelkøberne må være indforstået med, at master anbringes i vejskellet, og at nødvendige skråmaster og barduner anbringes på parcellerne. Parcelkøberne er pligtige at tilslutte sig Nordvestsjælland's Elektricitetsværk (NVE) på dettes normale vilkår.

4) Kloak.

Der er for udstykningen udarbejdet kloakprojekt med tilhørende rensningsanlæg. Udgiften til dette projekts fuldførelse, herunder renseanlæg, hovedledninger og stikledninger til 1 meter indenfor hver parcellskel, vil efter en af landvæsenskommisionen godkendt partsfordeling blive pålagt parcellerne. Fremtidig vedligeholdelse af kloaksystemet påhviler de dette tilknyttede parceller, og vedligeholdelsesbidrag udredes efter vandløbsrettens nærmere bestemmelser. Kloakeringsarbejdet vil så vidt muligt blive henlagt til udstykningsvejene, men skulle det blive nødvendigt af føre ledninger over enkelte parceller, er køberne pligtige at tåle denne ulempe. Udgiften til stikledninger på parcellernes område afholdes alene af parcelkøberne, der må være indforstået med, at alt ledningsarbejde m.v. kun må udføres af de af kommunen autoriserede kloakmestre. Der vil i henhold til kendelse af 13. 7. 1970 blive pålagt bidrag til opførelse af centralreenseanlæg og etablering af hovedkloakledning.

5) Vandforsyning.

Parcelejerne er pligtige medlemmer af Vipperødgaard Vandværk på dettes gældende vilkår. Hovedledninger for vandforsyning vil blive nedlagt i udstykningens veje. Udgiften hertil er medregnet i byggemodningsomkostningerne. Tilslutningsafgiften betales af køberne direkte til vandværket.

6) Byggelinier og oversigtsarealer.

Ingen bygning må opføres nærmere end 2,50 m fra naboskel og 5,00 m fra skel mod veje.

Vejskel mod hjørneafskæringer betragtes som naboskel.

Garager må dog opføres nærmere skel i overensstemmelse med byggelovgivningens bestemmelser herom, men ikke nærmere vejskel end ovenfor anført (5 m). De på vedhæftede rids viste oversigtsarealer må ikke bebygges eller beplantes med vækster højere end 1 meter.

7) Byggeri og anvendelse.

- a) Parcellerne er bestemt for åben og lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, og ethvert byggeri skal tilfredsstille bestemmelserne i gældende lovgivning og i medfør heraf fastsatte bestemmelser, som f.eks. bygningsreglement, bygningsvedtægt, sundhedsvedtægt, byplanvedtægt ect.
- b) På hver parcel må kun opføres én beboelsesbygning i én etage, evt. med kælder og udnyttet tagetage. Bygningen må kun indeholde én lejlighed, og kælder må ikke indrettes til selvstændig beboelse. Overside af gulv i stueetage må ikke ligge højere end 70 cm over terræn.
- c) Tage skal udføres med hældning fra 0° - 45° og dækkes med tegl eller eternitskifer. Bølgeeternit tillades, men ikke i grå farve. Manzardetage eller trimpel i tagkonstruktionen tillades ikke. Eventuelt vaskehus, brændselsrum, cykelrum eller lignende skal sammenbygges med beboelseshuset eller garagen og i samme materialer som disse. Garagen og evt. hermed sammenbyggede udhuse skal bygges i arkitektonisk samklang med beboelseshuset, enten i samme materiale eller - hvis der er tale om træ - farvemæssig og arkitektonisk afpasset med beboelseshuset.
- d) På parcellerne må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads eller campingplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed, som ved røg, støj, støv, ilde lugt, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter

grundejerforeningens skøn er til gene for de omboende.

- e) Det skal være tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller huse, når det efter de påtaleberettigedes skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsejendom forandres, eller at kvarterets præg af boligkvarter brydes.
- f) Boligbebyggelsen samt garagen skal placeres parallelt med eller vinkelret på vejskel.
- g) Alle frie sider af bygninger udføres som facademure. Bygningsfacader, der ønskes farvede, må kun farves med jordfarverne i okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, hvidt og sort. Til døre, ramtræ, skodder og lignende mindre bygningsdele er dog også andre farver tilladt.
- h) Der må ikke opsættes firma- og reklameskilte større end 0,3 x 0,5 m og kun ét skilt på hver parcel.
- i) Bortset fra hund og kat må der ikke holdes husdyr på parcellerne.
- k) Ved bebyggelse af grunden må udnyttelsesgraden ikke overstige 0,20. Beboelseshuset excl. bryggers og cykelrum skal dog være mindst 90 m².
- l) Der tillades fælles benyttelse af koteletskafter.

8. Husnumre.

Så snart vejene er navngivet, er parcelkøberne pligtige at lade anbringe husnumre, kombineret med matrikelnummer.

9. Garager, parkeringspladser og overkørsler.

Ved tilrettelægning af indkørselsforholdene til parcellerne må sikres plads for parkering efter behov, hvorom sognerådet og bygningsmyndighederne alene skønner, dog for mindst 2 biler på parcellen.

Garager skal overholde de under punkt 6 nævnte byggelinier mod vej, og en garage med forplads til én bil vil opfylde nævnte parkeringskrav.

Parkering må ikke finde sted på områdets veje, medmindre der er anlagt holdebane, ellers henvises til parcellerne.

Al parkering af last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler samt campingvogne er forbudt ud for parcellerne og på tilstødende veje og friarealer, medmindre parkeringen alene sker med henblik på af- og pålæsning af varer og lignende.

Endvidere skal parkering på de lokale veje være begrænset, således at parcellerne i det omfang parkeringen er af længere varighed, kun må placere vogne ud for deres egne parceller, og kun såfremt der ikke er plads i indkørslen.

Normalt tillades på hver parcel kun én udkørsel plus en låge. Led (porte) og låger må kun åbnes indad på parcellerne.

10) Hegn og beplantning.

Parcelkøberne har hegnspligt. For så vidt der på en parcel plantes levende hegn, uanset og det sker mod grænsen til vej eller til naboskel, skal hegnet altid holdes i en sådan afstand fra skellet, at grene m.v. ikke rager ud over skellinierne, dog at levende hegn skal plantes i skellinien, hvor parcellen grænser til en anden parcel efter enighed med de pågældende parcellere. Hegnet skal enten være levende hegn ikke over 1,80 meter højt, eller stolper med tråd, net eller lægter (naturtræshegn), ikke over 1,80 meter højt. Hegn i vejskel samt i sideskel på 5 meter nærmest vejskel må dog ikke være højere end 1 meter.

På såkaldte koteletgrunde med fælles "skaft" må ikke rejses hegn i den fælles skellinie i "skaftet", idet dette skal være indkørsel for begge parceller.

Grundejerforeningen kan efter ansøgning tillade hegn af anden beskaffenhed end de nævnte, når det foreslåede hegn efter grundejerforeningens skøn findes hensigtsmæssigt og smukt.

I øvrigt påhviler der parcellerne hegnspligt efter lovgivningens almindelige regler. Ubebyggede arealer på de enkelte parceller, som ikke benyttes som gårdsplads eller

lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have. Enhver parcelejer er forpligtet til at sørge for, hans parcel er i pæn og ordentlig stand, og til snarest og inden for et år efter overtagelsen at beplante den.

Udstykningsplanen danner grundlag for de enkelte parcelers udstykning. Mindre væsentlige ændringer kan foretages efter sælgernes skøn, mens væsentlige ændringer kan foretages alene med de påtaleberettigedes samtykke.

11) Fællesareal.

De på vedhæftede kort viste fællesarealer er til brug for samtlige parcelejere.

Når grundejerforeningen er dannet, har denne ret til – og efter påkrav fra sælgerne til – at tage skøde på disse arealer.

Det på hviler grundejerforeningen at holde disse arealer i pæn og ordentlig stand.

12) Byggepligt.

Såfremt byggerestriktionerne ikke stiller sig hindrende i vejen herfor, er køberne pligtige at påbegynde byggearbejdet på parcellen inden forløbet af fem år fra det tidspunkt, hvor grunden er byggemodnet eller parcellen erhvervet. Overskrides denne frist, skal kommunen efter udløbet af de fem år være berettiget til efter tre måneders forudgående varsel til den første i en måned at fordre parcellen tilskødet sig alene mod betaling af grundkøbesummen med fradrag af eventuelle prioriteter, som overtages eller indfries af kommunen i den udstrækning den samlede restgæld incl. renter ikke overstiger købesummens størrelse. Såfremt parcellen måtte være behæftet, er sådanne prioriteter kommunen uvedkommende, og disse bliver på kommunens forlangende at aflyse af tingbogen.

Inden for en periode af 1 år efter fem års fristens udløb er kommunen på køberens skriftlige forespørgsel pligtig til inden 60 dage at meddele køberen, om kommunen ønsker at gøre brug af sin overtagelsesret, idet denne ellers anses for bortfaldet.

Kommunens overtagelsesret gælder ikke i forhold til parceller, der har samme ejere og som udnyttes i forbindelse med en eksisterende beboelse, og de pågældende

matrikelnumre indgår som en helhed.

13) Påtaleret.

Påtaleret tilkommer Holbæk Kommune samt grundejerforeningen.

Påtaleretten tilkommer endvidere bygningsmyndigheden.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på ejendommene, matr. nr. 1a og 1b, Ejstrup by, Sdr. Asmindrup sogn, idet der respekteres i forvejen tinglyste hæftelser og servitutter, hvorom der henvises til ejendommens blade i tingbogen.