

Matr. nr.

2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bc, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bm, 2bn, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2by, 2bz, 2bæ, 2bø, 2ca, 2cb og 2cc.

Gade og hus nr.:

Kløverengen og Bodsbjerggårdsvej
4130 Viby Sj.

Anmelder:

Ramsø Kommune,
Vibygårdsvej 50,
4130 Viby Sj.

Tlf.nr. 4619 3007

DEKLARATION

*Åbenlyst
i ind.*

Underskrevne Ramsø Kommune som ejer af matr. nr.

2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bc, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bm, 2bn, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2by, 2bz, 2bæ, 2bø, 2ca, 2cb og 2cc.

Viby by, Syv pålægger herved disse ejendomme følgende servitutbestemmelser:

A. Områdets anvendelse.

Ejendommene er beliggende i kommuneplanområde nr. 236 b og er omfattet af Ramsø Kommunes lokalplan nr. 16.

Ejendommene er beliggende i en udstykning af 30 parceller til enfamiliehuse, samt grønne fællesarealer, veje og stier.

Området må kun anvendes til boligformål. Der må kun opføres åben og lav bebyggelse af fritliggende parcelhuse, således at der på hver parcel kun må indrettes een bolig for een familie, med tilhørende garage/carport og udhus.

På udstykningens grønne fællesarealer må ikke opføres bygninger af nogen art. Undtaget fra denne bestemmelse er transformestationer og lignende anlæg, der tjener til forsyninger af området.

B. Grundenes udnyttelse.

Inden bebyggelse må påbegyndes, skal der fremsendes byggeandragende eller -anmeldelse til Ramsø Kommunes bygningsinspektorat. Af dette andragende skal det påtænkte byggeri's udformning og placering på grunden fremgå.

Der må ikke opføres skure eller lignende på parcellerne, dog må der opføres de i Bygningsreglement (BR 85) nævnte 2 småbygninger på under 10 m².

Den situationsplan, der udarbejdes til byggeandragendet for byggetilladelsen til enfamiliehuse, skal vise placering og pladsbehov for garage/carport, selv om denne ikke skal opføres straks.

Bygninger skal placeres enten parallelt med vejen eller et af parcellens skel, som det fremgår af signatur for hver enkelt parcel.

Parcellens niveauplan, der er bestemmende for højdegrænsens planer mod naboparceller, er fastlagt til de på vedlagte bilag anførte. For øvrige parceller fastlægges niveauplan efter aftale med Ramsø Kommunes bygningsinspektorat.

I forbindelse med udstedelse af byggetilladelse skal der stilles en bankgaranti på kr. 15.000,00 til sikring af eventuelle krav for skader på vej- og stianlæg.

Såfremt der ved byggeri eller anden foranstaltning overskæres drænledninger, skal disse reetableres for parcelejerens regning og eventuelt føres udenom bygninger eller lignende.

Opføres der udhus, skal dette sammenbygges med beboelseshuset eller garage/carport.

Til udvendige bygningssider, herunder tage, må iøvrigt ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Der må ikke opsættes synlige antenner i området.

Der må ikke opsættes nogen form for radio- eller telekommunikationsmaster.

C. Bygge- og tilbageskødningspligt.

Bebyggelse af ejendommen skal være påbegyndt senest 2 år efter overtagelsesdagen og være afsluttet 3 år efter samme dato.

For parceller overtaget før 1. november 1997 regnes ovenstående tidsfrister dog fra 1. november 1997.

For de af parceller 2bn, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2by, 2bz, 2bæ, 2bø, 2ca og 2cb der overtages før 1. september 1998 regnes ovenstående tidsfrister dog fra 1. september 1998.

Overholdes disse frister ikke, er Ramsø Kommune berettiget til at forlange ejendommen tilbageskødet for samme pris, som den er erhvervet uden tillæg for renteudgifter.

Skødeomkostninger ved tilbageskødning, herunder salær til kommunens advokat, betales af den, der på tilbageskødningstidspunktet er noteret som ejer af ejendommen.

Parcellerne må ikke videresælges eller overdrages, før der er opført et enfamiliehus derpå.

Som overdragelse regnes ikke, hvis ejendommen overføres til ægtefælle, børn eller andre livsarvinger.

D. Byggelinier.

De punkterede linier på vedlagte deklarationskort angiver byggelinier. I områder mellem disse og vejen må der ikke opføres bygninger.

E. Adgangsforhold, hegn og have.

Adgangsforhold til udstykningsvejen fremgår af den vedhæftede kortplan.

Anden placering end den viste kræver godkendelse af Teknisk Forvaltning.

Udgifterne i forbindelse med ændret placering af kantsten og grusbærelag afholdes af parcellens ejer.

Alle hegn skal være levende hegn, der skal respektere "Hegnslovens" bestemmelser.

Hvis ejendommen støder op mod veje, stier, kommunale områder og -ejendomme eller fællesarealer, har den fuld hegnspligt og pligt til at vedligeholde hegnet mod disse arealer.

Den ubebyggede del af ejendommen skal anlægges som have umiddelbart efter bebyggelse.

Haven skal stedse holdes på en for et parcelhusområde passende måde og være friholdt for frøspredende ukrudt.

Der må ikke etableres beplantning der ved skygge, rods kud eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig gene for naboer.

Der må ikke plantes poppel eller bæverasp.

Den senere omtalte grundejerforening kan med 2 ugers skriftlig varsel iværksætte fornøden vedligeholdelse af en parcel for den pågældende parcelejers regning, hvis ovenstående ikke overholdes.

F. Veje, stier og andre fællesarealer.

Vejanlæg udføres for Ramsø Kommunes regning og færdiggøres med kantsten og asfaltslidlag. Kantsten, fortov og asfaltslidlag vil blive udført i 1999, så opførelsen af huse på udstykningen ikke vil medføre så kostbare ødelæggelser på udstykningens veje. Placering af indkørsel til parcellen skal meddeles Ramsø Kommune hurtigst muligt og inden kantsten, fortov og asfaltslidlag vil blive udført, idet efterfølgende flytning betales af grundejeren.

Udgifterne til vejanlæg er indeholdt i byggemodningsudgiften.

Stierne anlægges for kommunens regning i forbindelse med byggemodningen.

Enhver skade på anlægget forvoldt i forbindelse med byggeri vil blive udbedret på den pågældende bygherres regning.

Bygherren må selv foretage denne udbedring, som så skal godkendes af kommunens Tekniske Forvaltning inden erstatningskravet bortfalder.

Vejene i området optages som offentlige veje. Renholdelse og snerydning af vejene påhviler dog grundejerne.

Stianlæg overdrages efter færdiggørelse til grundejerforeningen, der forestår den fremtidige ren- og vedligeholdelse.

De grønne fællesarealer reguleres, planeres og tilsås med græs for Kommunens regning som en del af byggemodningen.

Herefter overdrages de til grundejerforeningen, der overtager den fremtidige vedligeholdelse.

Grundejerforeningen er pligtig til at etablere beplantning af fællesarealerne. Dette skal ske efter en beplantningsplan, der skal godkendes af kommunens Tekniske Forvaltning.

Der må etableres legeplads på fællesarealerne efter en af kommunen godkendt plan.

Vej- og stianlæggenes udstyr fremgår af byggemodningsprojektet, der kan ses på Ramsø Kommunes Tekniske Forvaltning.

Når grundejerforeningen er etableret, vil den få tilstillet et eksemplar af projektet.

G. Parkering - henstilling, indkørsel.

Parkering af last-, omnibus-, flytte- eller andre større fragtbiler er forbudt på udstykningens veje.

På hver ejendom skal indrettes parkeringsplads for mindst 2 personbiler, plads i evt. carport/garage medregnet.

Den til parcellen anlagte indkørsel skal benyttes, hvis ikke kommunen giver tilladelse til flytning.

Der må kun etableres een indkørsel til hver parcel.

Der må ikke henstilles campingvogne eller lystbåde på parceller, med mindre de placeres i garage/carport.

H. Forsyningsledninger.

Alle former for hovedforsyningsledninger er etableret i forbindelse med byggemodningen.

Vandforsyning sker fra det private vandværk, I/S Viby Dals Vandværk.

I forbindelse med byggemodningen er der betalt tilslutningsafgift hertil.

Der er etableret stik med stophane på parcellen. Udgiften for tilslutning af bygningen til stik er Kommunen udvedkommende.

Kloakanlæg er etableret som separat anlæg, og stik for såvel regnsom spildevand er ført ind på ejendommen.

Tilslutningsbidrag til kloakanlæg og rensningsanlæg er indeholdt i byggemodningen.

Udgiften for tilslutning af bygningen til stik er Kommunen uvedkommende.

Elforsyningsanlæg er etableret af NES A/S. Tilslutningsafgiften betales af den enkelte parcelejer. Tilslutning til anlægget skal ske i de opstillende forsyningsskabe. Udgiften til forbindelse fra forsyningsskabet til bygningen er kommunen uvedkommende.

Naturgasforsyningsanlægget er etableret af HNG I/S, og tilslutning hertil sker i overensstemmelse med selskabets bestemmelser. Eventuel udgift hertil er kommunen uvedkommende. Før nybebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet distributionsnettet for naturgas.

Fællesantenneanlæg er etableret af kommunen i forbindelse med byggemodningen, og etableringsudgifterne er betalt i forbindelse hermed. Udgiften til antenneanlæggets tilslutningsmulighed til bygningen er Kommunen uvedkommende. For fællesanlæggets vedkommende henvises iøvrigt til afsnit K.

De ledningsanlæg, der findes i vej- og stianlæg, skal i det omfang, de ikke vedligeholdes af den pågældende ledningsejer, vedligeholdes af grundejerforeningen.

På de enkelte ejendomme gælder vedligeholdelsespligten for den enkelte grundejer.

Gadebelysningsanlæg er udført i henhold til en godkendt plan, der kan ses på Ramsø Kommunes Tekniske Forvaltning. Udgiften til etablering af dette anlæg er indeholdt i byggemodningen.

Ramsø Kommune afholder den fremtidige driftsudgift til gadebelysningsanlægget.

I. Deklarationsunderskriftspligt.

Såfremt Ramsø Kommunalbestyrelse eller et forsyningsselskab forlanger yderligere deklaration om vej-, kloak- eller forsyningsforhold, herunder sikringsområder, er parcelejerne pligtige at underskrive og lade sådanne deklarationer tinglyse på deres ejendom. Udgiften til tinglysningen betales af den pågældende myndighed/ forsyningsselskab.

Parcelejerne skal endvidere tåle, at der som følge af vejanlæg udføres skråninger på parcellerne, uden at der derfor skal ydes erstatning. Der må ikke opføres støttemure i stedet for skråninger.

K. Grundejerforening, vedtægter, fællesantenneanlæg, sikkerhedsstillelse.

Parcelejerne er forpligtet til at indtræde som medlemmer af områdets grundejerforening, der skal være stiftet senest på det tidspunkt, da der er tinglyst endeligt skøde på 10 parceller. Grundejerforeningens navn er Kløverengen.

Er grundejerforeningen ikke stiftet senest på dette tidspunkt, er Ramsø Kommunalbestyrelse berettiget til at lade grundejerforeningen stifte og til at udpege den første bestyrelse blandt ejerne af de parceller, som er afhændede.

Grundejerforeningen, hvis vedtægter skal godkendes af Ramsø Kommunalbestyrelse, har som hovedformål at løse de opgaver, som er fælles for parcelejerne, herunder anlæg og vedligeholdelse af fælles stianlæg med forsatte bomme m.v. jfr. ovenfor punkterne A, F og H, samt at medvirke til, at nærværende deklarationsbestemmelser overholdes.

Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på de grønne fællesarealer, i det omfang og på det tidspunkt, kommunen ønsker at en overdragelse skal finde sted, jfr. ovenfor punkt A. Overdragelsen af disse arealer sker vederlagsfrit for grundejerforeningen, idet udstyknings- og skødeomkostninger for disse arealers overdragelse er indeholdt i byggemodningen.

Grundejerforeningen skal iøvrigt påtage sig alle for en sådan forening normalt hørende fællesopgaver, og foreningens udgifter herved, derunder ved etablering af de fælles grønne områder, fordeles med lige store beløb på hver parcel.

Grundejerforeningen drager omsorg for stianlæggenes renholdelse, og snerydning af disse sker ved grundejerforeningens foranstaltning.

Grundejerforeningen skal tillige være pligtig at påtage sig de opgaver, der med hjemmel i gældende lovgivning af Ramsø Kommunalbestyrelse eller andre offentlige myndigheder måtte blive pålagt foreningen.

Grundejerforeningens vedtægter skal udformes med et indhold, som mindst skal følge en af Ramsø Kommune tidligere godkendt standardvedtægt. Til sikkerhed for enhver parcelejers forpligtelser overfor grundejerforeningen udstedes for første købers regning ejerpantebrev stort kr. 10.000,00 med 1. prioritets panteret. Pantebrevet gives grundejerforeningen i håndpant.

Ramsø Kommune vil ikke lægge hindringer i vejen for en fælles grundejerforening mellem Kløverengen, Blomstermarken, Valmueengen og Bodsbjerggårdsvej.

Fællesantenneanlægget er tilsluttet Gl. Viby Antennelav, hvortil der er medlemspligt.

L. Tinglysning og påtaleret.

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene matr. nr. 2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bc, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bm, 2bn, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2by, 2bz, 2bæ, 2bø, 2ca, 2cb og 2cc Viby By, Syv, idet der med hensyn til de ejendommene iøvrigt påhvilede servitutter og andre byrder samt hæftelser, henvises til de respektive ejendommers blad i tingbogen.


Påtaleretten tilkommer Ramsø Kommune og grundejerforeningen Kløverengen hver for sig eller i forening.

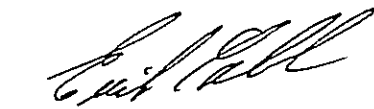
Deklarationen kan kun aflyses med Ramsø Kommunes samtykke.

Ramsø Kommunalbestyrelse er berettiget til, uden medvirken af den fremtidige grundejerforening, at dispensere fra deklarationens herved fastsatte bestemmelser, ligesom Ramsø Kommune er berettiget til, at ophæve eventuelle enkelte eller flere servitutbestemmelser pålagt områdets parceller ved nærværende deklaration.

Viby Sj. den 11/2 1999

RAMSØ KOMMUNALBESTYRELSE


Poul Lindor Nielsen
borgmester


Erik Sall
kommuneingeniør

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 563 af 30/6-97, § 42, meddeles herved samtykke til tinglysning af nærværende servitut. Tilvejebringelse af en lokalplan er ikke påkrævet.

RAMSØ KOMMUNALBESTYRELSE, den


Poul Lindor Nielsen
Borgmester


Erik Sall
Kommuneingeniør