

Matr. Nr. 3 a og 3 r
Vigersted by og sogn

Anmelder:
Chr. Nørgaard
E. Nieland Andersen
G. Ralkov

Landinspektører 4100, Ringsted

Deklaration

I anledning af forestående udstykning og bebyggelse pålægger undertegnede ejere af det på vedheftede kortbilag angivne område, omfattende matr. nr. 3 r og del af matr. nr. 3 a, Vigersted by og sogn, herved parcellerne 1 – 35 følgende bestemmelser som bindende for os og efterfølgende ejere:

§ 1.

Grundejerforening

- a. Den til enhver tid værende boligparcelejer inden for deklaraionsområdet skal være medlem af en grundejerforening.
Med 2/3 flertal af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer kan det besluttes, at ejere af boligparceller uden for deklaraionsområdet kan optages som medlemmer af grundejerforeningen, eller at grundejerforeningen kan sluttes sammen med en anden grundejerforening.
- b. Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 25 % af grundejerne kræver det, eller når mindst 25 % af de udstykkede grunde er solgt, og Ringsted byråd eller grundsælgeren kræver det.
- c. Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme der hører under foreningens område.
- d. Udover de i nærværende deklaraion nævnte beslutninger, som kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling, kan beslutninger om ændring af vedtægter eller beslutninger, der kræver økonomisk indbetaling udover administrationskontingentet, kun vedtages med mindst 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer. I øvrigt fastsætter grundejerforeningen selv i vedtægterne, med hvilket flertal en beslutning skal vedtages. Alle sager mellem grundejerforeningen og dennes medlemmer skal være undergivet de værnetingsregler, der findes i nærværende deklaraion.
- e. Grundejerforeningen kan udfærdige et ordensreglement.
- f. Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål
- g. Grundejerforeningen har pligt til efter påkrav af et medlem, grundsælgeren eller byrådet at tage skøde på private vej-, sti- og fællesarealer inden for deklaraionsområdet.

- h.** Grundejerforeningen kan underskrive alle beslutninger om forhold af fælles interesse. Foreningen kan lade sådanne beslutninger lyse servitut- og pantstiftende på de enkelte ejendomme uden særskilt godkendelse fra grundejeren.
- i.** Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling repræsenterede stemmer kan grundejerforeningen træffe beslutning om anvendelse af fællesarealer.

§ 2.

Vejforhold

- a.** Adgangen til og fra samtlige parceller må kun ske ad den 10 m. bredde udstykningsvej, der er tilsluttet kommunevejen Rusgårds Bakke, samt for gående og cyklende tillige ad den 4 m. brede sti, der er tilsluttet kommunevejen Snekkerupvej. Der må herudover ikke etableres nogen form for overkørsel eller overgang mellem parcellerne og de tilgrænsende kommuneveje. Ved stitilslutningen ved Snekkerupvej skal opsættes og vedligeholdes forskudte bomme.
- b.** Parcellernes overkørsler til de interne boligveje skal placeres som angivet på kortbilag nr. 1.
- c.** Der skal være fri færdselsret for alle og enhver på de udlagte veje og stier, således skal det ved en evt. senere udstykning af matr. Nr. 3 a (samt matr. nr. 4 **x** efter dettes sammenlægning med matr. nr. 3 a) til boligformål være tilladt uden vederlag at etablere en vejtilslutning fra det nye område til vejsystemet på nærværende område ad det hertil reserverede areal mellem parcellerne med salgsnumrene 1 og 2.
- d.** Vejenes og stiernes belysning skal udføres som luftledningsfri belysning efter byrådets nærmere bestemmelser.
- e.** Vej- og stiarealerne, som ikke overtages af det offentlige, skal uden vederlag tilskødes grundejerforeningen, når udstykningen er approberet, og grundejerforeningen er stiftet. Skødeomkostninger afholdes af grundejerforeningen
- f.** Boligejerne er pligtige at tåle, at evt. til vej- og stianlæggene hørende banketter og skrån timer anlægges på boligparcellerne uden erstatning.

§ 3.

Parkering

- a.** Enhver grundejer er pligtig at anlægge 2 parkeringspladser på sin grund, heri inkl. evt. garage- eller carportplads.
- b.** Parkering af last-, flytte, rute- og fragtbiler o. lign samt campingvogne er forbudt på eller ud for grundene.

§ 4.

Tekniske forsyningsledninger

- a. Området byggemodnes med kloak, vej, el og fællesantennekabler på grundsælgerens foranstaltning.
- b. Udgifter til vedligeholdelse af fællesledninger, der fremføres i forbindelse med grundmodningen, fordeles med lige store anparter på hver grund. Grundejerforeningen vedligeholder disse ledninger i det omfang, de ikke vedligeholdes af vedkommende forsyningsselskab eller af en offentlig myndighed. Vedligeholdelse af stikledninger inden for grund påhviler vedkommende grundejer.
- c. Hver enkelt grundejer er pligtig at tåle eller underskrive deklarationer med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af forsyningsselskabet, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.
- d. Fremføring og vedligeholdelse af ledninger af enhver art i forbindelse med grundmodningen foretages uden samtykke fra de berørte grundejere og vil blive gennemført til mindst mulig gene for disse. Ulemper som følge af ledningsføringer og andre foranstaltninger, der foretages i forbindelse med udstykningen og områdets grundmodning, kan ikke kræves erstattet.
- e. Stikledninger af enhver art vil blive ført 1 m inden for grundens skel
- f. Grundejere kan for egen regning foretage sådanne ændringer af eksisterende drænledninger, som ikke kræver en vandløbsrets godkendelse i henhold til gældende lovgivning.
- g. El og telefon vil blive fremført som jordkabel i deklarationsområdet.
- h. På udstykkerens foranstaltning nedlægges kabler til fælles antenneanlæg for deklarationsområdet. Udstykkeren eller grundejerforeningen, hvis denne er stiftet, bestemmer tidspunktet for anlæggets yderligere etablering og kan beslutte, at fælles antennemast skal opføres på fællesarealet på det på kortbilag nr. 1 angivne sted. Subsidiært kan grundejerforeningen søge området tilsluttet andet fællesantenneanlæg i kommunen. Grundejerforeningen forestår fællesantenneanlæggets vedligeholdelse med undtagelse af stikledninger på grundene, hvor vedligeholdelse påhviler den enkelte grundejer.
- i. Når fællesantenneanlægget er etableret, må der ikke findes udvendige antenner på de enkelte boligparceller.

Gul markering = Slettet på Generalforsamling 24.03.2010

§ 5.

Benyttelse

- a. Inden for deklarationsområdet må kun opføres åben lav boligbebyggelse. På hver grund må kun opføres én bolig for én familie med tilhørende udhus og garage.
- b. På parcellerne 1 – 13 (salgsnr.) må kun opføres parcelhuse med udnyttet tagetage
- c. På parcellerne 14 – 35 (salgsnr.) må kun opføres parcelhuse uden udnyttet tagetage.
- d. På parcellerne må ikke drives handel, håndværk, vognmandsvirksomhed, værksted, indrettet oplagsplads, lejr- eller campingplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til gene for de omkringboende.

- e. Det skal være tilladt at drive virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når dette efter byrådets skøn kan ske, uden at parcellernes karakter af beboelsesejendomme forandres eller kvarterets præg af boligkvarter brydes.
- f. Indenfor deklaraionsområdet kan opføres transformatorstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 kvm. bebygget areal og ikke gives en større højde end 3 m over terræn.
- g. Indtil bebyggelse finder sted, skal hver enkelt parceder holde sin parcel fri for affald m.v. og foranledige parcellen slået for ukrudt mindst 2 gange årligt, hvoraf 1 gang i juni og 1 gang i september. Såfremt ejeren ikke overholder nævnte påbud, er Ringsted byråd berettiget til at lade det udføre på ejerens regning.

Tinglyste ændringer til § 5

Pkt. b ændres til:

B: På parcellerne 1 – 17 og 21 – 23 (salgsnr.) må parcellhuse opføres i én etage med eller uden udnyttet tagetage og med kælder.

Pkt. c ændres til:

C: På parcellerne 18 – 20 og 24 – 35 (salgsnr.) må parcellhuse kun opføres i én etage uden udnyttet tagetage og med kælder.

§ 6.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

- a. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0.2.
- b. Langs kommunevejene Ruscårds Bakke og Snekkerupvej pålægges byggelinjer på 5,00 m fra vejskel.
- c. Langs de interne boligveje pålægges byggelinjer som vist på kortbilag nr. 1.
- d. På parcellerne 1 og 23 må der på de på kortbilag nr. 1 med skravering angivne oversigtsarealer af størrelsen 10 x 50 m målt langs kørebanekanterne hverken varigt eller midlertidigt findes bebyggelse, beplantning, hegn eller anden hindring for den frie oversigt i større højde end 1 m over plan gennem vejmidtelinierne.
- e. Beboelseshusene skal i princippet placeres på grundene som skitseret på kortbilag nr. 2 (det bemærkes, at de skitserede hustyper er vilkårlige og kun illustrerer nogle bebyggelsesmuligheder inder for rammerne af de under efterfølgende punkter f9 og g9 angivne bestemmelser).
- f. Der fastlægges derfor de på kortbilag nr. 1 angivne byggefikspunkter, således at beboelseshusene skal placeres med det ene byggehjørne i byggefikspunktet på vedkommende grund og med tagryggen (ved vinkelhuse den længste tagryg) med den med pil angivne byggeretning. Hvor byggefikspunktet afstand til naboskel er angivet med to afstande f. eks. 2,5 – 6,0 m., kan fikspunktet rykkes vilkårligt inden for nævnte afstande. (Med den variable afstand er der skabt mulighed for at placere en enkelt- eller dobbeltgarage langs naboskel, ligesom der er mulighed for at forskyde en evt. vinkelbygning i f. t.

- hovedhusets gavl inden for byggefikspunktets variable afstand, jfr. eksemplet på kortbilag nr. 2 grund nr. 26).
- g. Som bygningshjørne i byggefikspunktet kan godkendes en med beboelseshuset sammenbygget vinkelmur i samme materiale som beboelses. Murens højde skal være 2,0 m og længden langs adgangsvejen mindst 8,0 m. jfr. Eksemplet på kortbilag nr.2, grund nr. 19
 - h. Beboelsesbygningernes ydervægge skal opføres i gule eller moccasfarvede teglsten eller kalksandsten.
 - i. Til tagbeklædning må kun anvendes tagsten i farverne sort, rød eller mocca, to fods eternitbølgeplader i farverne sort, rød eller mocca, ligesom skiffer kan anvendes.
 - j. Overkant af stuegulv må højst ligge 30 cm over et af kommunen fastlagt niveauplan.
 - k. Taget skal udføres som saddeltag. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 30 gr. og må ikke overstige 45 gr. Sternlinien må højst ligge 3 m over det fastlagte niveauplan
 - l. Garager, udhuse o. lign. mindre bygninger skal være sammenbyggede og må tilsammen højst udgøre 60 kvm og må tidligst opføres i forbindelse med opførelse af beboelseshuset.
 - m. Garager, udhuse o. lign. mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod sti og fællesareal end 1,00 m. Garager skal endvidere placeres mindst 5 m bag skellet mod parcellens adgangsvej
 - n. Bebyggelsen skal afsættes af en landinspektør.

Tinglyste ændringer til § 6

Pkt. f ændres til:

F: Der fastlægges derfor de på kortbilag 1 angivne byggefikspunkter, således at beboelseshusene skal placeres med det ene bygningshjørne i byggefikspunktet på vedkommende grund og med tagryggen (ved vinkelhuse den længste tagryg) parallelt med den med pil angivne byggeretning, dog må husene på parcellerne 1 – 17 og 21 – 23 (salgsnr.) ligeledes opføres med tagryggen beliggende vinkelret på den med pil angivne byggeretning. Hvor byggefikspunktets afstand til naboskel er angivet ved 2 afstande, f.eks. 2,5 – 6,0 m., kan fikspunktet rykkes vilkårligt inden for nævnte afstande. (Med den variable afstand er der skabt mulighed for at placere en enkelt- eller dobbelt garage langs naboskel, ligesom der er mulighed for at forskyde en evt. vinkeltilbygning i f. t. hovedhusets gavl inden for byggefikspunktets variable afstand jfr. Eksemplet på kortbilag nr. 2 grund nr. 26).

Pkt. k. ændres til:

K: Taget skal udføres som saddeltag. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 20 gr. og må ikke overstige 45 gr. Sternlinien må højst ligge 3 m over det fastlagte niveauplan.

§ 7.

Terrænregulering

- a. Terrænregulering må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra byrådet. Ansøgning om sådan tilladelse skal vedlægges erklæring fra berørte grundejere. Terrænreguleringer på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel eller byggelinje end 1,00 m kan dog finde sted uden byrådets tilladelse.

§ 8.

Beplantning og hegn

- a. Langs deklaraionsområdets yderbegrænsning skal foretages en mindst 4 m bred randbeplantning som angivet på kortbilag nr.1. Beplantningsplanen udarbejdes af grundejeren eller grundejerforeningen, hvis denne er stiftet, i samarbejde med kommunen. Planen skal være udarbejdet senest 1 år efter byggemodningens færdiggørelse.
- b. Beplantning efter beplantningsplanen på de enkelte boligparceller skal ske på parcedjernes foranstaltning og bekostning senest 1 år efter byggeriets færdiggørelse.
- c. Boligejerne vedligeholder plantningerne og foretager efterplantning efter beplantningsplanens forskrifter.
- d. Hvis plantning og vedligeholdelse ikke sker i overensstemmelse med det foran anførte, kan grundejerforeningen lade arbejdet udføre på boligparcedjeres bekostning.
- e. Fællesarealerne ved de to vendepladser skal beplantes og vedligeholdes ved grundejerforeningens foranstaltning.
- f. På hver boligparcel skal et 2,5 m bredt bælte langs boligvejene og stierne beplantes med blomstrende buske, stedsegrønne planter og enkelte træer senest 1 år efter byggeriets færdiggørelse. Beplantningen og dennes vedligeholdelse skal ske på parcedjernes foranstaltning og bekostning.
- g. I skel langs deklaraionsområdets yderbegrænsning kan boligparcedjeren på egen bekostning opsætte et maksimalt 1,25 m højt dyrehegn. Langs boligvejene og stierne må ikke opsættes fast hegn eller hæk

§ 9.

Påtaleret og dispensation

- a. Påtaleretten til nærværende deklaraions bestemmelser tilkommer Ringsted byråd
- b. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende deklaraion kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som deklaraionen søger at skabe, ikke derved ændres.
- c. Nærværende deklaraion er ikke til hinder for prioritering.

Deklarationen begæres tinglyst servitutstiftede på matr. nre. 3 a, 3 r og 4 b (der er under sammenlægning med matr. nr. 3 a), Vigersted by og sogn.

Med hensyn til i forvejen tinglyste servitutter og hæftelser henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Dateret: 19. feb. 1974

Som ejer af matr. nre. 3 a og 4 b: Sign.: Jan de Place.

Som ejer af matr. nr. 3 r: Sign.: Jan de Place.

Deklarationen godkendes herved af undertegnede Ringsted byråd som bygningsmyndighed i h. t. byggelovens § 4, stk. 2.

Ringsted byråd dateret d. 22. marts 1974

Sign.:

P- Thisted Knudsen – borgmester

J. Poulsen stadsingeniør

Påtegning om ændringer i deklaration lyst 28.03.1974 på matr. nre. 3 a og 3 r Vigersted by og sogn. (tinglyst 4.3.1975)

Ændringer anført i *kursiv* under de respektive §§.

Ad kortbilag nr. 1

Ændring af byggefikspunkters beliggenhedsmål.

Vedr. parcellerne 2 – 12 (salgsnr.)

*Den variable fikspunktafstand 4,0 – 6,0 m. til naboskel ændres til:
2,5 – 6,0 m.*

Vedr. parcellerne 15,16,17,21,22 og 23 (salgsnr.)

Fikspunktafstanden 2,5 m til vejskel ændres til den variable afstand: 2,5 – 4,0 m.

Ændringerne er begæret tinglyst servitutstiftende på matr. nr. 3 r – 3ax (incl.) og 3 az – 3bb (incl.), Vigersted by og sogn.

Med hensyn til i forvejen tinglyste servitutter og hæftelser henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Påtaleretten tilkommer Ringsted byråd.

Dateret 20.1.1975

Sign.: Jan de Place

Ændringer godkendt i h. t. byggelovens § 4, stk. 2 af undertegnede Ringsted byråd som bygningsmyndighed.

Dateret Ringsted byråd d. 28.2.1975

Sign.:

G. Møller Rasmussen – borgmester

J. Poulsen – stadsingeniør

§4 stk. h og i ændret (slettet) efter generalforsamlingsbeslutning 24. marts 2010.

Meddelt Ringsted Kommune forud for beslutning i skrivelse af 18. februar 2010 samt i skrivelse af 11. juni 2010.

Ringsted Kommune har fået deklARATION med rettelse.